

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE COTAS DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.737.771/0001-85

(“Fundo”)

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
(“Administradora”)

GESTORA



**ALIANZA
ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 21.950.366/0001-00

Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP
(“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”)

**CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRALZRCTF006
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: ALZR11**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/012, EM 13 DE JANEIRO DE 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da
Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas (“Novas Cotas”), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos) por Cota (“Preço de Emissão”). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, correspondente ao valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,65 (dez reais e sessenta e cinco centavos) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Os demais custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 528.000.000,00 *

(quinhentos e vinte e oito milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Novas Cotas a serem emitidas pelo Fundo nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas de Lote Adicional ocorrerá no respectivo Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) (“Lote Adicional”), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 660.000.000,00 (seicentos e sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 62.500.000 (sessenta e dois milhões e quinhentas mil) Novas Cotas.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 36.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo (“Prospecto Definitivo”) está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, da B3 (“Meios de Divulgação”).

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A data deste Prospecto Definitivo é 13 de Janeiro de 2026.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e preço unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo	13
Risco de crédito	14
Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário	14
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	15
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis	15
Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais.....	16
Risco operacional.....	17
Riscos relacionados ao investimento nas Cotas	17
Risco de mercado das Cotas do Fundo	17
Risco de mercado dos Ativos do Fundo.....	17
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo.....	18
Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo	18
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo	18
Riscos institucionais	19
Riscos tributários	19
Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento	20
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	20
Riscos regulatórios.....	20
Risco imobiliário	20
Risco de alteração do zoneamento	21
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	21
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	21
Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento	21
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real	21
Riscos jurídicos	22
Risco da morosidade da justiça brasileira	22
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo.....	22
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	22
Risco de desempenho passado	23
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	23
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta	23
Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Documentos de Aceitação atendidos.....	23
Risco de regularidade dos imóveis.....	24
Risco do incorporador/construtor.....	24
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	24
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	24
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	24
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	25
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	25



Risco de restrição na negociação dos Ativos	25
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo	25
Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora	25
Risco de concentração da carteira do Fundo	26
Risco relativo à concentração e pulverização.....	26
Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros	26
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	26
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	27
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante.....	27
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	27
Risco de governança	27
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	28
Risco de desligamento do Participante Especial	28
Risco de liquidação antecipada do Fundo	28
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	29
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	29
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	29
Riscos do uso de derivativos.....	29
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.....	29
Riscos de despesas extraordinárias	30
Risco de disponibilidade de caixa	30
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	30
Risco relativo à forma de constituição do Fundo	30
Risco relativo às novas emissões de Cotas.....	31
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos.....	31
Risco decorrente de alterações do Regulamento	31
Risco Relacionado ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	31
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	31
Risco de desastres naturais.....	32
Riscos ambientais	32
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	33
Risco de potencial conflito de interesse	33
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento ..	34
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos-Alvo	34
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	34
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos.....	35
Risco relativo à ausência de garantia	35
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA	35
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	35
Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição	35
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	35
5. CRONOGRAMA.....	37
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	45
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	49
7.2 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	49



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	53
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	54
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	57
8.4 Regime de distribuição	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	61
8.7 Formador de mercado	61
8.8 Contrato de estabilização	62
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	62
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	63
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	65
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	67
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	69
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	73
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso	85
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM	90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	95

ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	105
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE	123
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	161
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	175

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“[CNPJ](#)”) sob o nº 02.332.886/0001-04 (“[Coordenador Líder](#)”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“[Resolução CVM 160](#)”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“[Resolução CVM 175](#)”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, bem como o respectivo anexo descritivo da Classe, aprovados em 06 de junho de 2025, por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“[Regulamento](#)” e “[Anexo Descritivo](#)”), o qual encontra-se anexo a este Prospecto Definitivo na forma do [Anexo II](#) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 8ª (Oitava) Emissão de Cotas Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“[Contrato de Distribuição](#)”), celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 12 de janeiro de 2026.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados (i) no âmbito de assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 02 de outubro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 24 de outubro de 2025 (“[AGC de Aprovação da Oferta](#)”); (ii) por meio do “*Ato do Administrador do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 12 de janeiro de 2026, o qual aprovou, dentre outros, a definição do Preço de Emissão das Novas Cotas, nos termos previamente aprovados na AGC de Aprovação da Oferta, e ratificou os demais termos e condições da Oferta (“[Ato do Administrador](#)” e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os “[Atos de Aprovação da Oferta](#)”), os quais encontram-se anexos a este Prospecto Definitivo na forma do [Anexo I](#).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as “[Ofertantes](#)”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis a não ser por ocasião da liquidação antecipada da Classe; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 na qualidade de agente escriturador das Cotas do Fundo (“[Escriturador](#)”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“[Cotista](#)”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo aprovado por meio do Instrumento de Alteração, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“[Resolução CVM 27](#)”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução



da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,05 (um milhão, três reais e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 93.897 (noventa e três mil oitocentos e noventa e sete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.992,40 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e dois reais e quarenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 93.896 (noventa e três mil oitocentas e noventa e seis) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e preço unitário de distribuição

O Preço de Emissão de cada Nova Cota do Fundo será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Será devida Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) sob o Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo.

Assim, o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 10,65 (dez reais e sessenta e cinco centavos) por Nova Cota.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 528.000.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 62.500.000 (sessenta e dois milhões e quinhentas mil) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação de Participantes Especiais (conforme abaixo definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.056.000,00 (um milhão e cinquenta e seis mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas (“Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta”), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a sua Política de Investimento (conforme adiante definido).

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos (“Built to Suit”, “Sale&LeaseBack” e “Retrofit”) que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 4.12 do Anexo Descritivo do Regulamento (“Imóveis-Alvo”); e (ii) indiretamente em: (a) ações ou cotas de sociedade de propósito específico (“SPE”); (b) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (c) 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 (sendo que os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” são doravante denominados “Ativos-Alvo”) (“Política de Investimento”).

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo poderão ser realizadas mediante pagamento à vista ou a prazo, e deverão obedecer à Política de Investimento da Classe.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) direta ou indiretamente, imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, com contrato(s) de locação de qualquer natureza vigentes no momento da aquisição pelo Fundo;
- (ii) ações ou cotas de SPE cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) cotas de 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;
- (iv) cotas de FII;
- (v) letras hipotecárias (“LH”);
- (vi) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (vii) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (viii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e
- (ix) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos Financeiros”): (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; (ii) LCI, LH e 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 da Classe.

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

Ativo	ABL (m ²)	Localização	Classe	Valores estimados de aquisição	Prazo do Contrato em Meses	Vencimento	Yield On Cost no 1º Ano
Ativo #1	4.300	Estado de SP	Renda Urbana - Lab. Diagnóstico	R\$ 52.000.000	180 meses	01/07/2040	10,4%
Ativo #2	28.700	Estado de SP	Logístico	R\$ 150.500.000	120 meses	01/01/2036	10,5%
Ativo #3	16.100	Estado de SP	Corporativo	R\$ 137.000.000	180 meses	03/05/2039	13,4%
Ativo #4	11.400	Estado de SP	Logístico	R\$ 71.000.000	120 meses	01/03/2036	10,5%
Ativo #5	7.600	Estado de SP	Renda Urbana - Varejo	R\$ 64.000.000	107 meses	01/12/2034	10,9%
Ativo #6	5.300	Estado de SP	Corporativo	R\$ 141.000.000	60 meses	01/12/2032	10,5%
Outros ativos e Reserva de Caixa	-	-	-	-	-	-	-
Total	73.400			R\$ 615.500.000			11,2%

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.



CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCritos ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCritAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDENTES A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCrita É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

No caso da eventual aplicação em Ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, será necessária a aprovação de tal(is) aplicação(ões) em assembleia geral de Cotistas.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

4. FATORES DE RISCO

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda dos imóveis do Fundo. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (ii) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (iv) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Os Ativos-Alvo a serem investidos pelo Fundo continuarão sendo de propriedade de seus vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o efetivo registro das respectivas escrituras perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade de os Ativos-Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que poderia dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos Ativos-Alvo para o patrimônio do Fundo.

Caso a Administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Imóveis-Alvo ou caso os Imóveis-Alvo não sejam adquiridos dentro do prazo e condições esperados, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade de os Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(iv) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(v) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou à locação dos imóveis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para



distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.



Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo são os seguintes: **(i)** quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; **(ii)** pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; **(iii)** tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; **(iv)** depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo; **(v)** percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; **(vi)** mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram alguns dos imóveis; **(vii)** alterações nas regras da legislação urbana vigente; e **(viii)** concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os Ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e



que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta.

Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo (i) realização e conclusão de auditoria jurídica de forma satisfatória à Gestora; (ii) a necessidade de obtenção de renúncias a direitos de terceiros e a renúncia, pelos atuais locatários, do seu direito de preferência à aquisição de novos Ativos-Alvo; (iii) perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, (iv) outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora e pela Administradora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos Ativos-Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em Ativos Financeiros atrelados a imóveis, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Ativos-Alvo imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.



Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“[Lei nº 9.779](#)”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou **(ii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes **(i)** da criação de novos tributos, **(ii)** da extinção de benefício fiscal, **(iii)** da majoração de alíquotas ou **(iv)** da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os contratos de locação celebrados para exploração dos Ativos-Alvo poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno do Fundo e seus Cotistas. Igualmente, os contratos de locação associados aos CRI poderão ser rescindidos ou revisados, com similar impacto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflete o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os contratos de locação celebrados para exploração dos Ativos-Alvo poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno do Fundo e seus Cotistas. Igualmente, os contratos de locação associados aos CRI poderão ser rescindidos ou revisados, com similar impacto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos-Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.



Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, inclusive nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas, as quais estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os FII, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário da B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.



Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, os quais, caso ocorram de forma negativa, afetarão os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários) serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), nos termos do Anexo Normativo III, artigo 8º, da Resolução CVM 175 realizadas no período, de forma que a rentabilidade será menor do que a esperada pelo Cotista, afetando-o negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Documentos de Aceitação atendidos

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, incluindo o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 53 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

A propriedade dos imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos imóveis na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos Imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI, LCI e LH. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

O Fundo poderá investir, nos termos previstos no Regulamento, em CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de manutenção da qualidade dos serviços prestados pela Gestora e pela Administradora

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro



da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos-Alvo, entre eles imóveis, seja direta ou indiretamente, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos-Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento dos locatários, que podem ser os mesmos para mais de um imóvel de propriedade do Fundo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que pode afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e o Montante Adicional terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e após obtida autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Ainda, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) a Administradora e/ou Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procura que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme art. 9º da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(v)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das 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.



Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no respectivo termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os termos de aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas nos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial **(i)** deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; **(ii)** arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais Investidores, inclusive honorários advocatícios; e **(iii)** poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. Nesse sentido, caso o Participante Especial deixe de integrar o grupo das instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas e as ordens de investimento que tenha recebido sejam canceladas, o Investidor que formalizou ordem de investimento em tal Participante Especial não terá sua ordem de investimento acatada para investimento no Fundo, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento no Fundo. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Na hipótese de a assembleia geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada 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. Neste caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.



Ainda, caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Imóveis que integrem direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou que venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos Financeiros, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo, **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais, **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos, ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, afetar de forma negativa o Cotista.



Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas, bem como afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança, (i) no caso de imóveis, de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário; (ii) no caso de Outros Ativos, de valores ou execução de garantias relacionadas aos Outros Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência, direito de subscrição de sobras e montante adicional pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, o direito de subscrição de sobras e montante adicional este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relacionado ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Em situações de excesso de demanda pelas Cotas, em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, os Documentos de Aceitação serão rateadas proporcionalmente entre todos os Investidores, inclusive aquelas que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Esse método de rateio pode resultar no atendimento parcial dos Documentos de Aceitação do respectivo dia. Assim, não é garantido que todas os Documentos de Aceitação apresentados sejam integralmente atendidos, o que pode impactar as expectativas de participação dos Investidores na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação atípica celebrados. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações ou tempestades, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do imóvel.

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.



O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Ainda, nos casos em que o Fundo for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da



obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizam situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quórum de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos-Alvo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e, consequentemente, afetar a rentabilidade do Fundo de forma negativa, frustrando a expectativa de rentabilidade do Cotista.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos Ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I - cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II - cindir,



fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III - liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o Critério de Rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores poderão não ter seu Documento de Aceitação integralmente aceito. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos com base no Preço de Subscrição, conforme disposto neste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

ALIANZA



5. CRONOGRAMA

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo de Registro Automático na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	13/01/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	16/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/01/2026
4	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	28/01/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/01/2026
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	02/02/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	02/02/2026
8	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	04/02/2026
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	09/02/2026
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	10/02/2026
11	Data de Liquidação das Sobras e do Montante Adicional	19/02/2026
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	20/02/2026
13	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2026
14	Primeiro Procedimento de Alocação	02/03/2026
15	Data Estimada de Primeira Liquidação da Oferta	04/03/2026
16	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/03/2026
17	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	31/03/2026
18	Segundo Procedimento de Alocação	01/04/2026
19	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta	06/04/2026
20	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10/07/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽³⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.



Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da/o:

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - Oferta Pública de Distribuição da Oitava Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.alianza.com.br/> (neste website buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimentos e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e os terceiros cessionários), acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

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

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 28/11/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
2025	9,58	10,12	10,74
2024	9,41	10,97	11,98
2023	10,90	11,41	11,86
2022	10,90	11,50	12,01
2021	10,21	12,01	13,40

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 28/11/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
4º Trimestre de 2025	10,48	10,58	10,74
3º Trimestre de 2025	9,93	10,19	10,63
2º Trimestre de 2025	9,58	9,96	10,20
1º Trimestre de 2025	9,62	9,90	10,22
4º Trimestre de 2024	9,41	10,05	10,49
3º Trimestre de 2024	10,45	10,77	10,96
2º Trimestre de 2024	10,82	11,27	11,82
1º Trimestre de 2024	11,53	11,78	11,98

Cotações Mensais - últimos seis meses (até 28/11/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
nov/25	10,49	10,62	10,74
out/25	10,48	10,55	10,63
set/25	10,14	10,44	10,63
ago/25	9,98	10,03	10,14
jul/25	9,93	10,10	10,24
jun/25	10,00	10,10	10,19

(1) *Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;*

(2) *Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período;*

(3) *Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e*

(4) *Considerando o desdobramento das Cotas na razão 1:10 realizado conforme fato relevante divulgado em 29 de abril de 2025.*

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,40894359645 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

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



Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, por meio da B3 ou do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e (i) até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) na B3, e (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) no Escriturador, conforme procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, e descritos nos demais documentos da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos Cotistas ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, sendo este o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou terceiros cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscriver, limitada ao total de Sobras (“Montante Adicional”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).



Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional (inclusive), o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, que poderão ser colocadas no âmbito da Oferta junto aos Investidores.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

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

Quantidade de Cotas do Fundo (28/11/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/11/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (28/11/2025) (R\$)
122.266.250	1.301.443.456,05	10,64

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	10.000	122.276.250	1.301.549.956,05	10,64	0,00%
2	50.000.000	172.266.250	1.833.943.456,05	10,65	0,02%
3	62.500.000	184.766.250	1.967.068.456,05	10,65	0,02%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de novembro de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor presente das expectativas de rentabilidade futuras. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição imediata no valor dos investimentos”, na página 31 deste Prospecto Definitivo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi estipulado de acordo com valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de novembro de 2025, sendo o preço de emissão das Novas Cotas definido de acordo com o subitem “(i)” do item 6.4 do Anexo Descritivo da Classe.

O Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas que foram depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 36 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

7.2 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação ou suspensão deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor e o Cotista estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta não poderá ter seu prazo de distribuição prorrogado sob qualquer hipótese, devendo ser realizada no prazo ordinariamente previsto na Resolução CVM 160.



Os Investidores e Cotistas que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILENCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES E COTISTAS SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR E O COTISTA ESTÃO CIENTES DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TÊM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores e Cotistas silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor e o Cotista estão cientes de que a Oferta foi suspensa e que têm conhecimento das novas condições, conforme o caso.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, conforme disposto no parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.056.000,00 (um milhão e cinquenta e seis mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários), terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e de seu Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o terceiro cessionário) deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o terceiro cessionário) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o terceiro cessionário) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.



PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o limite previsto acima), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto a apenas uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- 
- (iv) no âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder, em conjunto com a B3, alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
 - (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
 - (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, em bens ou direitos, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação até às 11:00 (onze) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
 - (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Documento(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, este total será rateado entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação da Oferta e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação da Oferta (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação da Oferta.

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

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da



Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do respectivo Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação, serão automaticamente desconsiderados.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

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

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

AS NOVAS COTAS DEVERÃO SER INTEGRALIZADAS À VISTA: (I) EM MOEDA CORRENTE NACIONAL; OU (II) MEDIANTE INTEGRALIZAÇÃO EM BENS E DIREITOS, COM BASE NO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, NA RESPECTIVA DATA DE LIQUIDAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, JUNTO AO SEU RESPECTIVO AGENTE DE CUSTÓDIA E/OU DA ADMINISTRADORA NA QUALIDADE DE ESCRITURADOR DAS COTAS, E NAS DEMAIS DATAS DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 36 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “*Código de Ofertas Públicas*”, da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”); e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados do deferimento do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens ou em direitos à vista, nas datas de liquidação da Oferta constantes no cronograma indicativo (“Data de Liquidação” ou “Datas de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“Lâmina”), a serem disponibilizados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, os “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) após (a) a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;

- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência deverão formalizar seu Documento de Aceitação durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vi) os Cotistas que exerçerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar o seu Documento de Aceitação durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (viii) observado o disposto no item “(ix)” abaixo, (a) durante o respectivo período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data de cada Procedimento de Alociação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data de cada Procedimento de Alociação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder em cada Procedimento de Alocação;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme disposto no item “(xiii)” abaixo;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data de cada Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder em cada Procedimento de Alocação;
- (xii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de



Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina, e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xiii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(ix)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento(s) de Aceitação”). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (xiv) após o término do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xv) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xvi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina e ao encerramento do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado os Procedimentos de Alocação, os quais deverão seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e os terceiros cessionários) da Oferta interessados em subscriver Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto acima, caso em que serão observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (conforme abaixo definido) (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e dos terceiros cessionários, se dará na respectiva Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que



cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e dos terceiros cessionários) e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e dos terceiros cessionários), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As Novas Cotas que venham a ser integralizadas por meio de bens ou direitos, serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022 e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.



8.8 Contrato de estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 105,60 (cento e cinco reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 106,50 (cento e seis reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas seguintes hipóteses (“Investimento Mínimo por Investidor”), (i) se o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

ALIANZA



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

ALIANZA



ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador, e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora/Escriturador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos administrados pela Administradora/Escriturador.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora/Escriturador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora/Escriturador, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Administradora/Escriturador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico, e a Administradora/Escriturador e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A Administradora/Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador, e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora/Escriturador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nos últimos 12 (doze) meses, a Administradora/Escriturador não atuou como instituição intermediária líder em ofertas públicas de distribuição de fundos geridos pela Gestora.

Não obstante, a Administradora/Escriturador poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a Administradora/Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Administradora/Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A Administradora/Escriturador e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador, e o Custodiante

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking, corporate lending, sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

A Administradora e o Escriturador, e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 33 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como instituição intermediária líder em ofertas públicas de distribuição de fundos geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 11.1, inciso XIII do Anexo I do Regulamento.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 11.1, inciso XIII do Anexo I do Regulamento.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 33 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto nas Cláusulas 5.2 a 5.7 do Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definido) caso aplicável, nos termos do Contrato, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a última data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a última data de liquidação, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de coordenação;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Fundo da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços do Fundo no âmbito da Oferta;
- (iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação, em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários da bolsa de valores;
- (vi) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM e da Administradora, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início;
- (viii) recebimento de declaração firmada pelo representante legal da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário a ser utilizado no âmbito da Oferta (“Material Publicitário”), do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e atestando, conforme o caso, que tais informações, conforme aplicável, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação (i) os Atos de Aprovação da Oferta; (ii) o Contrato; (iii) os documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação vigente aplicável, incluindo, sem limitação, a Lâmina e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (iv) os demais documentos exigidos, nos termos da regulamentação vigente aplicável e dos Códigos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), os quais conterão substancialmente as

- condições da Oferta aqui definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do *Back-up* e da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
 - (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Material Publicitário, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas;
 - (xii) recebimento de declaração assinada pela Gestora, de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
 - (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
 - (xiv) realização de business *due diligence* em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, previamente ao início do *roadshow* e à primeira data de liquidação;
 - (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (“*Legal Opinion*”) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
 - (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
 - (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do *Back-up* e da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
 - (xviii) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas Afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
 - (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
 - (xx) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
 - (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “*Grupo Econômico*”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
 - (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

- (xiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xv) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do administrador do Fundo; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xvi) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xvii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xviii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela ANBIMA, com a possibilidade de posterior reembolso a ser pago pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) de 1977 e o *UK Bribery Act de 2010* (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xx) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores, exceto no caso de aprovação da Medida Provisória nº 1.303/2025, de 2025 e seus eventuais reflexos normativos;
- (xxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei sob nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem



como ter políticas internas que não permitam qualquer discriminação no ambiente de trabalho, em razão do sexo, origem, raça, cor, estado civil, situação familiar ou idade (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxiii) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero (“Legislação de Proteção Social”);
- (xxxiv) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado; e
- (xxxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira data de liquidação, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.1, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto na Cláusula 5.5. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexistibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas na Cláusula 5.1 não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelos Ofertantes, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, observado o prazo limite constante da Cláusula 5.1. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato é condicionado à satisfação, observado o prazo limite constante da Cláusula 5.1, das Condições Precedentes.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto, se aplicável, pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 11.3 do Contrato.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e/ou com recursos próprios, conforme o caso, pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em cada Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Novas Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Subscrição (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Novas Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Subscrição, observado que referida comissão não incidirá sobre o montante de Novas Cotas integralizadas por meio de bens ou direitos (“Comissão de Distribuição”).

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e/ou com recursos próprios, conforme o caso, ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato serão integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e/ou com recursos próprios, conforme o caso, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Caso tais valores não sejam suficientes, estes deverão ser pagos com recursos do Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e/ou com recursos próprios, conforme o caso. Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

As disposições aqui contidas deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Os custos e despesas, abaixo indicadas, serão de arcadas em parte pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e em parte pelo Fundo, com recursos próprios, nos termos abaixo:

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$ ⁽¹⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.960.000,00	0,75%	0,079	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	282.099,63	0,05%	0,006	0,05%
Comissão de Distribuição ⁽²⁾	3.090.000,00	0,59% ²	0,062	0,59%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	220.123,19	0,04%	0,004	0,04%
Assessores Legais	295.669,07	0,06%	0,006	0,06%
CVM - Taxa de Registro	199.687,50	0,04%	0,004	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.842,72	0,00%	0,000	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	47.528,22	0,01%	0,001	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	17.500,00	0,00%	0,000	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	250.000,00	0,05%	0,005	0,05%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	8.378.450,33	1,59%	0,168	1,59%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, equivalente a R\$ 528.000.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

⁽²⁾ O referido percentual já desconsidera as Novas Cotas a serem integralizadas por meio de bens ou direitos, observado o disposto no item ¹ acima.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota	Preço de Emissão (R\$)
10,65	0,09	0,87	10,56

O PREÇO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

ALIANZA



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

ALIANZA



ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “*Capítulo 1 – Do Fundo*”, “*Capítulo 2 – Responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais*”, e “*Capítulo 3 – Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo*” da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento no “*Capítulo 1 – Características Gerais*”, “*Capítulo 2 – Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência*”, “*Capítulo 4 – Da Política de Investimentos*”, “*Capítulo 6 – Emissão, Subscrição e Integralização de Cotas*”, “*Capítulo 7 – Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas*”, “*Capítulo 8 – Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados*”, item 9.11 e seguintes – “*Da divulgação de informações*”, e “*Capítulo 10 – Taxas de Administração, Gestão, Escrituração e Distribuição*”, do Anexo I do Regulamento .

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e as informações financeiras são incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Resolução CVM 175, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | ol-estruturacaofii@btgpactual.com

Gestora

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Rua Tabapuã, nº 1.227, Conjunto 202, Itaim Bibi
CEP 04533-014, São Paulo – SP
At.: Fabio Carvalho
Telefone: (11) 3073-1516
E-mail: fabio.carvalho@alianza.com.br e juridico@alianza.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo
CEP 22290-210, Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (11) 97220-1906

**Assessor Jurídico
do Coordenador Líder**

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros,
CEP 05426-100, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3089-6500

Assessor Jurídico da Gestora

i2A ADVOGADOS
Rua Butantã, nº 336, 4º andar,
CEP 05424-000, São Paulo – SP
Telefone: (11) 5102-5400

Escriturador

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (11) 3383-2715

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo,
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (11) 3383-2000

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente



14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 28 de outubro de 2017 sob o nº 0317081e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

ALIANZA



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável à Oferta.

ALIANZA



ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

ALIANZA

ALIANZA

ALIANZA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“[Lei 8.668](#)”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

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 Resolução CVM 175.

Para fins do disposto no 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. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

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.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM

Público-alvo do Fundo

O público-alvo do Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A assembleia especial de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 11.2 do Anexo I do Regulamento, terá como objetivo a deliberação sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

A Classe 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“[Montante Mínimo de Distribuição](#)”).

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 25º (vigésimo quinto) Dia Útil do mês do recebimento dos recursos pela classe (“[Data de Distribuição](#)”), 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 pelo Administrador para reinvestimento em Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida), desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“[Reserva de Contingência](#)”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Distribuição de rendimento.

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

A classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% (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;

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos do Fundo.

O Escriturador receberá por seus serviços uma taxa equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

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 acima 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.

As remunerações acima descritas serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O valor da taxa devida ao Escriturador poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa devida ao Escriturador poderá ser majorado.

Composição da Carteira do Fundo:

A composição da carteira do Fundo em 28 de novembro de 2025, é a seguinte:

<u>Patrimônio Líquido</u>	
Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)	86.817.034,96
Disponibilidades	179,78
Títulos Privados	71.490.871,20
Fundos de Renda Fixa	15.325.983,98
Total Investido	1.539.727.927,94
Direitos reais sobre bens imóveis	1.146.033.045,37
Imóveis para Renda Acabados	1.146.033.045,37
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	361.089.764,83
Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0
Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")	32.605.117,74
Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")	0
Valores a Receber	77.988.875,44
Contas a Receber por Aluguéis	8.701.228,63
Contas a Receber por Venda de Imóveis	53.333.333,32
Outros Valores a Receber	15.954.313,49
Total dos Ativos	1.704.533.838,34
Rendimentos a distribuir	
Taxa de administração a pagar	1.028.157,27
Obrigações por aquisição de imóveis	39.157.000,00
Adiantamento por venda de imóveis	100.000,00
Obrigações por securitização de recebíveis	349.811.176,32
Provisões para contingências	281.505,09
Outros valores a pagar	12.712.543,61
Total dos Passivos	403.090.382,29

Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 80 bilhões sob administração, considerando os dados disponíveis em junho de 2025. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Perfil da Gestora

A Aliança Gestão de Recursos Ltda. (“Alianza”) é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente em investimentos imobiliários no Brasil. Atualmente, conta com R\$ 3,7 bilhões em ativos sob gestão, alocados em edifícios comerciais, galpões logísticos, imóveis de varejo big box e fundos imobiliários. Hoje, seus investidores somam mais de 173.000 pessoas físicas, fundos de fundos imobiliários, entidades de previdência complementar, family offices brasileiros e investidores institucionais globais.

Desde sua fundação, a Alianza já desenvolveu e adquiriu, com recursos de seus investidores, cerca de R\$ 3,5 bilhões em ativos imobiliários, majoritariamente por meio de fundos de investimento imobiliários, sendo R\$ 1,5 bilhões em operações de crédito estruturado.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio



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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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



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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).



Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ALIANZA





ANEXOS

- ANEXO I** ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 02 de outubro de 2025

Aos

Cotistas do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ nº 28.737.771/0001-85

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**, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da 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 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da Resolução CVM 175 (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto aprovar a realização, em até 12 (meses) da data de aprovação, da 8ª (oitava) emissão de até 50.000.000 (cinquenta milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”) da classe única de ativos do Fundo (“Classe”), em série única, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da Resolução CVM 175 (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), nos seguintes termos:

- (i) Número da Emissão e Série:** a 8ª (oitava) emissão de cotas da Classe, a ser realizada em série única;
- (ii) Rito:** a Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea “(c)”, da Resolução CVM 160;
- (iii) Público-Alvo:** investidores em geral que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento;

- (iv) **Coordenador Líder:** determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser definido no ato específico celebrado pela Administradora (“Coordenador Líder”). o Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (v) **Quantidade de Novas Cotas:** serão emitidas até 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas, observada a possibilidade de emissão adicional de Novas Cotas através do exercício, total ou parcial, de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). Para fins de esclarecimento, fica estabelecido que o Montante Inicial da Oferta será o resultado da multiplicação do número de Novas Cotas, conforme acima descritas, pelo Preço de Emissão, conforme será definido de acordo com o item “(iv)”, abaixo;
- (vi) **Novas Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao inicialmente ofertado (“Novas Cotas Adicionais”), em função do exercício da opção de emissão de lote adicional (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;
- (vii) **Preço de Emissão e Integralização:** o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no subitem “(i)” do item 6.4 do anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), a critério da Gestora por meio ato específico celebrado pela Administradora (“Preço de Emissão”);
- (viii) **Direito de Preferência:** observado o disposto no subitem “(ii)” do item 6.4 do Anexo Descritivo, será assegurado aos Cotistas da Classe que sejam detentores de cotas da Classe (“Cotas”) subscritas e integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos da Oferta, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção a ser calculado considerando-se o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) para subscrição de Novas Cotas, correspondente à razão entre o número total de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta sobre o número total de Cotas emitidas pelo Fundo (“Direito de Preferência”). Conforme previsto no subitem “Direito de preferência em novas emissões” do item 1.1 do Anexo Descritivo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme será previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora (“Período do Exercício do Direito de Preferência”);

- (ix) **Direito de Subscrição de Sobras:** caso seja encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceiram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras, se houver (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência;
- (x) **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** o Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada atual Cotista durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos (“Rateio do Montante Adicional”). Caso existam Novas Cotas remanescentes devido aos arredondamentos da aplicação do Rateio do Montante Adicional, tais cotas poderão ser alocadas no Montante Adicional de forma discricionária pelo Coordenador Líder. As datas e informações detalhadas sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão oportunamente divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;
- (xi) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xii) **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (xiii) **Forma de Integralização:** as Novas Cotas serão integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional; **(ii)** mediante integralização em bens e direitos, com base no Preço de Emissão, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta;

- (xiv) **Taxa de Distribuição Primária:** Poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto pela Administradora com o Coordenador Líder da Oferta, incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”). Os valores efetivamente devidos a título de Taxa de Distribuição Primária serão definidos posteriormente por ato próprio da Administradora;
- (xv) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta, observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas poderão ser atualizados e divulgados quando da definição do Preço de Emissão (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- (xvi) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e junto à instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, caso aplicáveis, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (xvii) **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de até 10 (dez) Novas Cotas, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta;
- (xviii) **Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão e definição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

A deliberação da matéria do dia indicada acima, apenas será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175, do item 4.5 do Regulamento e do item 11.3 do Anexo Descritivo.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

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 o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

Quórum de deliberação: maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, cabendo cada cota 1 (um) voto.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada 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 17 de outubro de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

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

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

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 (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar “28.737.771/0001-85” 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 da Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Novas 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 Novas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS,**
administradora do
**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À

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

na qualidade de administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 02 de outubro de 2025

Em atenção à Consulta Formal enviada em 02 de outubro de 2025, aos Cotistas do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação à matéria colocada em deliberação, conforme abaixo:

Aprovação da 8^a (oitava) emissão de cotas do Fundo (“8^a Emissão”), no montante de, inicialmente, até 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento de cotas através da emissão total ou parcial das Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial, a serem ofertadas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, bem como da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Oferta”), conforme termos e condições previstos na Proposta da Administradora e na Convocação da Consulta Formal.

Voto:

- SIM**, voto a favor da potencial realização da 8^a Emissão e da Oferta;
- NÃO**, voto contra a realização da referida 8^a Emissão e da Oferta;
- Abstenho-me de votar;**
- Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”)

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 02 DE OUTUBRO DE 2025

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 02 de outubro de 2025 e encerrada 17 de outubro de 2025, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Aprovação da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“8ª Emissão”), no montante de, inicialmente, até 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento de cotas através da emissão total ou parcial das Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial, a serem ofertadas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, bem como da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Oferta”), conforme termos e condições previstos na Proposta da Administradora e na Convocação da Consulta Formal.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 1.305% das Cotas de emissão do Fundo, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum simples: maioria simples das cotas presentes

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 1	71.249%	17.108%	11.643%	Aprovada

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025

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



**ATO DO ADMINISTRADOR DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCIEROS 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 credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), considerando que no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas no dia 02 de outubro de 2025, cujo resultado foi divulgado em Termo de Apuração datado de 24 de outubro de 2025, foram aprovados os termos e características da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “AGC”, respectivamente), **RESOLVE**:

1. definir a quantidade de cotas a serem emitidas no âmbito da Emissão, que será de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas do lote adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial;
2. aprovar o preço de emissão das Novas Cotas no âmbito da Oferta, no valor de R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos), com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de novembro de 2025 e na perspectiva de distribuição de rentabilidade do Fundo, sendo o preço de emissão das Novas Cotas definido de acordo com o subitem “(i)” do item 6.4 do anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”);
3. aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), para participar da Oferta; e
4. ratificar os demais itens aprovados no âmbito da AGC e da Oferta, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM nº 175”), e demais leis e regulamentações aplicáveis.



**ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**8^a (OITAVA) EMISSÃO DE COTAS DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este anexo os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, quando referidos em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos demais documentos da Oferta.

Número da Emissão e Série: A presente Emissão representa a 8^a (oitava) emissão de Novas Cotas do Fundo, a ser realizada em série única;

Rito: a Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea "(c)", da Resolução CVM nº 160;

Montante Inicial da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 528.000.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido) pelo preço unitário de R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

Montante Mínimo da Oferta: O montante mínimo da Oferta será de R\$ 1.056.000,00 (um milhão e cinquenta e seis mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;



Quantidade total de Novas Cotas da Oferta: Inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas, em classe e série únicas, da 8ª (oitava) Emissão de cotas do Fundo, nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

Lote Adicional: O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 62.500.000 (sessenta e dois milhões e quinhentas mil) de Novas Cotas, equivalente a R\$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme a diante definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder, podendo contar com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota é equivalente a R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), definido com base no valor patrimonial das Cotas em 28 de novembro de 2025 e na perspectiva de distribuição de rentabilidade do Fundo, nos termos do subitem "(i)" do item 6.4 do Anexo Descritivo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);

Taxa de Distribuição Primária: Será devida uma taxa de até R\$ 0,09 (nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas ou terceiros cessionários que exerçerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) os custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, a serem indicados nos documentos da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 10,65 (dez reais e sessenta e cinco centavos) ("Preço de Subscrição");



Investimento Mínimo por Investidor: a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de até 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 105,60 (cento e cinco reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta;

Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos demais documentos da Oferta;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, e junto à instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, caso aplicáveis, conforme procedimentos a serem previstos nos demais documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista: (i) em moeda corrente nacional; (ii) mediante integralização em bens e direitos, com base no Preço de Subscrição, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta;

Público-alvo da Oferta: investidores em geral que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação de fator de proporção de 0,40894359645 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

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

Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive)



junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, por meio da B3 ou do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e **(i)** até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) na B3, e **(ii)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) no Escriturador, conforme procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, e descritos nos demais documentos da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e os terceiros cessionários do Direito de Preferência: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos demais documentos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 ("Meios de Divulgação"), informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas pelos Cotistas ou terceiros cessionários que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e indicado sua intenção de participar na subscrição de Sobras (conforme adiante definido).

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador



deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido aos Cotistas ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, sendo este o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), o qual será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou terceiros cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total de Sobras ("Montante Adicional"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional").

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador ("Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a



Administradora, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional (inclusive), o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, que poderão ser colocadas no âmbito da Oferta junto aos Investidores.

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

Período de Colocação: as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160;

Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE



 ALIANZA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ Nº 28.737.771/0001-85

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – DO FUNDO

1.1. O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85, designado neste regulamento como “Fundo”, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”), regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “CVM” e “Resolução 175”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características:

Classe de cotas	Classe única.
Prazo de duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
ADMINISTRADOR	<u>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</u> , instituição 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Prestador de Serviço Essencial</u> ”), responsável pela administração fiduciária do Fundo. O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no seguinte endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria .
GESTOR	<u>Alianza Gestão de Recursos Ltda.</u> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteiras de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14.523, de 1º de outubro de 2015, responsável pelos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>Prestador de Serviço Essencial</u> ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ <u>Prestadores de Serviços Essenciais</u> ”).

Foro aplicável	Foro da cidade de São Paulo, 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.
Encerramento do exercício social	30 de junho de cada ano.

1.2. Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas, se houver (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3. O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização de cotas; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes à seleção e à realização de investimentos e desinvestimentos; e **(vii)** fatores de risco.

1.4. Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração; e **(iii)** condições de aplicação, amortização e resgate.

1.5. Para fins do disposto neste Regulamento e em seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; **(ii)** referências a capítulos, artigos ou itens aplicam-se a capítulos, artigos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento e nos seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e, **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e de seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

1.6. É considerado dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos e feriados nacionais, estaduais (no estado de São Paulo) e municipais (na cidade de São Paulo); e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil” ou “Dias

Utéis"). Os demais prazos informados neste Regulamento, não expressamente indicados como Dias Úteis, serão contados como dias corridos.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** auditoria independente, nos termos do artigo 69 da parte geral da Resolução 175; **(b)** custódia de ativos financeiros; **(c)** distribuição primária de cotas; **(d)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; **(e)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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; **(f)** formador de mercado para as cotas; **(g)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(h)** escrituração das cotas; e **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da classe de cotas, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para a carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas (exceção feita à distribuição primária de cotas); **(c)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(d)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente; e **(e)** outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.1.4** Os deveres, direitos, atribuições, responsabilidades e demais disposições relacionadas especificamente à prestação de serviços em favor da classe de cotas estão dispostos no Anexo I deste Regulamento.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no Fundo e/ou na classe de cotas não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

- 4.1.1** Além das matérias previstas na Resolução 175, compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo.
- 4.2** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais ordinárias de cotistas; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias de cotistas.

- 4.2.1** A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada por solicitação de 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, inclusive o disposto no item 4.2.2 abaixo. O Administrador se obriga a convocar a assembleia geral de cotistas caso o Gestor solicite a realização de tal convocação.

- 4.2.2** A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, 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.

- 4.2.3** A convocação da assembleia geral de cotistas 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 geral de cotistas;
- (ii)** a convocação de assembleia geral de cotistas 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 dos cotistas reunidos na referida assembleia geral de cotistas; e

- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local em que o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

4.2.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de assembleias geral de cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia geral de cotistas;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas de emissão da classe sejam admitidas à negociação.

4.2.5 Por ocasião da assembleia geral ordinária de cotistas, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária de cotistas, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas.

4.2.6 O pedido de que trata o item 4.2.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária de cotistas.

4.2.7 Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas e dos percentuais previstos nos itens 4.5 e 4.6 desta parte geral do Regulamento, serão considerados pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral de cotistas.

4.3 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.4 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.5 As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, 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”**).

4.6 Excetua-se a hipótese prevista no item 4.5 acima as deliberações relativas a: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial 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 que

tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas de emissão do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor de investimento, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no art. 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) majoração da Taxa de Administração, observados os termos da regulamentação aplicável, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral 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.

- 4.7** Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.
- 4.8** Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas:
- (i) Os Prestadores de Serviços Essenciais;
 - (ii) Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
 - (iii) Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, bem como seus sócios, diretores e funcionários;
 - (iv) Os prestadores de serviços do Fundo, bem como 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/ou da classe de cotas; e
 - (vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou o da classe de cotas.
- 4.8.1** A verificação da alínea “(vi)” do item 4.8 acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.
- 4.8.2** Não se aplica a vedação prevista no item 4.8 acima quando:
- (i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas “(i)” a “(iv)”;
 - (ii) houver aquiescência expressa da maioria absoluta dos demais cotistas, manifestada por meio da própria assembleia, ou por meio de instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
 - (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, observado o disposto no § 3º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução 175 .
- 4.9** As deliberações dos cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, 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 pelo Administrador 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 ao Administrador, cujo prazo de resposta deverá ser de, no mínimo, (i) 15 (quinze) dias, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, do Anexo Normativo III da Resolução 175.

- 4.9.1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.
- 4.10** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.
- 4.11** Exceto se o Anexo I deste Regulamento dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe de cotas ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2.** A lista de todos os demais prestadores de serviços pode ser encontrada no informe anual do Fundo, elaborado de acordo com o Suplemento K da Resolução 175 e disponível no endereço eletrônico da CVM (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>).
- 5.3.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo e a classe de cotas que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/>.
- 5.4.** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ALIANZA TRUST RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas de emissão do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Classificação: “Tijolo”. Subclassificação: “Renda”. Tipo de Gestão: “Gestão Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.
Objetivo	A classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido; (i) diretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos (“ <i>Built to Suit</i> ”, “ <i>Sale&LeaseBack</i> ” e “ <i>Retrofit</i> ”) que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, conforme definidas no item 4.12, abaixo (“ <u>Imóveis-Alvo</u> ”); e (ii) indiretamente, (a) em ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico (“ <u>SPE</u> ”); (b) cotas de emissão de FII; (c) cotas de emissão fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento financeiros do subtipo “ações” que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (sendo que os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” acima são doravante denominados, conjuntamente, “ <u>Ativos-Alvo</u> ”). As aquisições dos Ativos-Alvo pela classe poderão ser realizadas mediante pagamento à vista ou a prazo e deverão obedecer a política de investimento da classe e as demais condições estabelecidas neste Anexo.

	<p>Os Ativos-Alvo a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.</p> <p>Adicionalmente, a classe poderá investir em Outros Ativos e em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO 4 deste Anexo I.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez dos títulos componentes de sua carteira</p>
Público-Alvo	<p>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.</p>
Custódia e Tesouraria	<p>Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“CUSTODIANTE”).</p>
Escrituração	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“Escriturador”).</p>
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	<p>O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento por meio do qual for formalizada a aprovação da emissão de cotas, conforme disposições do CAPÍTULO 6 deste Anexo I.</p>
Capital Autorizado	<p>Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de</p>

	<p>reais) (“<u>Capital Autorizado</u>”), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de cotas da classe, e desde que atendam aos seguintes critérios:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Sem prejuízo do disposto acima, os cotistas, reunidos em assembleia especial, poderão deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem II abaixo, bem como 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 Capital Autorizado, 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 de emissão da classe 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 especial, conforme recomendação do Gestor, levando-se em os critérios previstos no item 6.4 abaixo.
Direito de preferência em novas emissões	<p>Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado as cotas de sua titularidade fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na data-base que será informada na assembleia especial de cotistas por meio qual será deliberada a nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;</p> <p>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;</p>
Integralização das cotas	<p>As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.</p> <p>A integralização das demais cotas pode ser realizada em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175, aprovado pelos cotistas em sede de assembleia especial de cotistas.</p> <p>Depois de as cotas estarem integralizadas e após a classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão</p>

	organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”)
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, 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 (exceto imóveis e demais ativos imobiliários integrantes da carteira da classe) que confirmam aos seus titulares o direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.alianza.com.br .

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe está negativo:
 - (i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe;
 - (ii)** inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii)** pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela classe; e
 - (iv)** condenação de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da classe.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DA CLASSE DE COTAS

- 3.1** A classe de cotas terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os recursos da classe serão aplicados segundo uma política de investimentos definida, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração da classe se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e receber ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e
- (ii) auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos, nos termos deste CAPÍTULO 4.

4.2 A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da classe (“Outros Ativos”):

- (i) direta ou indiretamente, imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, com contrato(s) de locação de qualquer natureza vigentes no momento da aquisição pela classe;
- (ii) ações ou quotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iii) cotas de emissão 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
- (iv) cotas de emissão de FII;
- (v) Letras hipotecárias;
- (vi) Letras de crédito imobiliário;
- (vii) Letras imobiliárias garantidas;
- (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e
- (ix) Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação.

4.2.1 A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

4.2.2 A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento deverão ser previamente aprovados pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas.

4.3 A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio 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, quando aplicável, conforme o procedimento operacional previsto no Acordo Operacional.

- 4.4** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.5** As disponibilidades financeiras de titularidade da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo I, serão aplicadas nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros”, e quando referidas, em conjunto e indistintamente com Ativos-Alvo e Outros Ativos, apenas “Ativos”):
- (i) cotas de emissão de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e letras imobiliárias garantidas (LIG) de liquidez compatível com as necessidades da classe; e
 - (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 4.6** Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e de Taxa de Gestão, na forma disposta neste Anexo I; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da classe; (c) investimentos em novos Ativos.
- 4.7** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 4.8** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.
- 4.9** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I.
- 4.10** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- 4.11** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da classe:
- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da classe;

- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da classe para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando a, cotistas da classe;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da classe;
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos-Alvo para a classe; e
- (v) ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis decorrentes dos contratos de locação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da classe, assim como ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observadas as restrições da regulamentação aplicável.

4.11.2 A comercialização dos Ativos-Alvo de titularidade da classe 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-Alvo de titularidade da classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos da classe estabelecidos neste Regulamento.

4.11.3 Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

Política de exploração dos Ativos

4.12 Os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pela classe, deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, em relação ao respectivo Ativo-Alvo (em conjunto, “Condições Mínimas de Locação Atípica”):

- (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”), que possuam cláusulas contratuais que dentro do período da atipicidade: (a) impeçam a ação revisional do valor da locação; e (b) determinem que, no caso de rescisão imotivada pelo locatário, será devido à classe o pagamento de uma indenização conforme convencionada livremente pelas partes contratantes, observados os limites legais previstos no §2º do art. 54-A da Lei nº 8.245/91;
- (iii) O Ativo-Alvo deve ter contratado ou prevista a contratação, em prazo exíguo, de seguro

patrimonial emitido por empresa de primeira linha, cuja apólice deverá ser renovada, de modo que o Ativo-Alvo permaneça segurado pela vigência integral do contrato de locação;

- (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 pagos 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 da classe, 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”):

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

Onde:

- a. Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição do Ativo-Alvo pela classe, 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 pela classe;
- b. Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pela classe;
- c. NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pela classe, 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 pela classe.

- 4.13 Por força do artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela classe serão automaticamente assumidos pela classe, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO 5 – DAS COTAS

- 5.1 As cotas de emissão da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

- 5.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias especiais de cotistas da classe.
- 5.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o art. 2º da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate das cotas de suas respectivas titularidades.

5.1.3 A classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, a qual emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da classe.

5.1.4 Depois de as cotas estarem integralizadas e após a classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3.

5.1.5 O titular de cotas de emissão da classe:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou dos Prestadores de Serviços Essenciais, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

5.1.6 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.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

6.1 As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda, (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.

6.1.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e nas demais regulamentações específicas.

6.2 O Administrador, com vistas à constituição da classe, emitiu, 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 de 985.000 (novecentas e oitenta e cinco mil) cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais) (“Primeira Emissão”).

6.2.1. As cotas da Primeira Emissão foram inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

6.3 As ofertas públicas de distribuição de cotas se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas por meio de ata da

respectiva assembleia especial de cotistas ou por meio do ato a ser celebrado pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, conforme aplicável, bem como no respectivo boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, este Regulamento e as demais normas aplicáveis.

- 6.4** Sem prejuízo do Capital Autorizado, por proposta do Administrador, a classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada nos termos do item 6.2 deste Anexo I, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação dos cotistas reunidos em assembleia especial 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 fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe; ou, ainda (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
 - (ii)** será assegurado direito de preferência aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado as cotas de suas respectivas titularidades, nos termos dispostos neste Anexo;
 - (iii)** as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
 - (iv)** de acordo com o que vier a ser decidido pelos cotistas reunidos em assembleia especial 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 Resolução 175, o objeto e a política de investimentos da classe ou, ainda, ao longo do tempo, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso;
 - (v)** 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 por meio de assembleia especial de cotistas, os recursos financeiros de titularidade da classe 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 da classe em fundos de investimento de renda fixa realizadas no período;
 - (vi)** nas emissões de cotas da classe 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: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos da classe na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;
 - (vii)** se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em sede de assembleia especial 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; e

- (viii) é admitido que, nas novas emissões de cotas, o ato por meio do qual for formalizada a aprovação da oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160.
- 6.5** No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, o qual será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 6.5.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas de emissão da classe.
- 6.5.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.
- 6.6** 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.
- 6.7** A classe poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares de dispensa de registro ou de alguns dos seus requisitos.
- 6.8** Não há limitação à subscrição ou à aquisição de cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ressalvados os impactos tributários previstos no CAPÍTULO 13 deste Anexo I.

CAPÍTULO 7 – DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

- 7.1** Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.
- 7.2** Caso a classe efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas de emissão da classe ao Administrador, os quais serão os documentos comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção das cotas de suas respectivas titularidades, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 7.3.1. Na hipótese de liquidação da classe, 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 da classe.
- 7.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.

7.3.3 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento, à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia especial de cotistas por meio da qual se tenha deliberado sobre a liquidação da classe, quando for o caso; e
 - b. o comprovante da entrada do pedido de baixa e registro no CNPJ; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias:
 - a. a demonstração de movimentação de patrimônio da classe acompanhada do parecer do auditor independente.

7.3.4 A classe poderá amortizar parcialmente as cotas de sua emissão quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da classe 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.

CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 A assembleia especial de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 11.2 do presente Anexo I, terá como objetivo a deliberação sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

8.2 A classe 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

8.3 O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 25º (vigésimo quinto) Dia Útil do mês do recebimento dos recursos pela classe (“Data de Distribuição”), 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 pelo Administrador para reinvestimento em Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida), desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

8.3.1 Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

8.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2 acima os titulares de cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Distribuição de rendimento.

- 8.4.1** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos de titularidade da classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida à retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
- 8.4.2** A classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Demonstrações financeiras

- 8.5** O Fundo e a classe terão escrituração contábil próprias, destacada daquela relativa ao Administrador.
- 8.6** As demonstrações financeiras do Fundo e da classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.
 - 8.6.1** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e do passivo do Fundo e da classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.
 - 8.6.2** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas pela classe.
- 8.7** O Fundo e a classe estão sujeitos às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 9.1** O Fundo será administrado pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da classe de cotas, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 9.2** O Administrador tem poderes para gerir o patrimônio da classe de cotas, nos termos dispostos neste Regulamento, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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.
- 9.3** O Administrador 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 à classe e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.4** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe de cotas, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

- 9.5 Os poderes constantes do item 9.2 acima são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura apostila pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura apostila pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
 - (iii) escrituração de cotas;
- 9.7 O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- 9.8 custódia de ativos financeiros. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos imóveis e demais ativos imobiliários de titularidade da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens imóveis e demais ativos imobiliários de titularidade da classe de cotas.
- 9.9 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe de cotas, desde que tais ativos financeiros estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.10 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador, sem prejuízo das competências do Gestor:
- (i) adquirir os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional;
 - (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira 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; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, 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 de cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações da classe;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestores;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo e à classe de cotas;
- (v) 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;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo e da classe de cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo ou pela classe de cotas, conforme o caso;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos adquiridos com recursos de titularidade da classe;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução 175 e neste Regulamento;
- (ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da classe, sempre conforme as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional;
- (x) informar imediatamente ao Gestor, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo a classe;

- (xi) 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 assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que a Administradora defenda os interesses da classe;
- (xii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela classe de cotas; e
- (xiii) observar as disposições deste Regulamento e dos prospectos no âmbito de ofertas públicas, quando aplicável, bem como as deliberações dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ou em assembleia especial de cotistas, conforme o caso.

9.10.1 A classe não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira da classe que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

9.10.2 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento da classe, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome da classe, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Da divulgação de informações

- 9.11** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.12** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e especiais de cotistas e respectivos procedimentos de consulta formal.
- 9.13** O envio de informações por meio eletrônico prevista no item 9.12 acima dependerá de autorização do cotista da classe.
- 9.14** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe de cotas em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.15** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Gestão

- 9.16** O Gestor presta serviços de gestão da carteira em favor da classe, nos termos dispostos neste Regulamento e no acordo operacional celebrado junto ao Administrador para disciplinar seus direitos e obrigações enquanto prestadores de serviços essenciais (“Acordo Operacional”), observadas, ainda, as atribuições a seguir:

- (i) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento, por exemplo, no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- (ii) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia especial, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, imóveis e demais ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) adquirir e alienar Ativos (exceto imóveis e demais ativos imobiliários, observado o item 9.16(ii) acima), de acordo com a política de investimento, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia especial, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- (iv) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da classe, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (v) monitorar o desempenho da classe, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio da classe;
- (vi) monitorar investimentos realizados pela classe;
- (vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento da classe, observado o disposto nesse Regulamento, e optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- (viii) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos, bem como optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicáveis; e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- (ix) elaborar relatórios de investimento realizados pela classe em Ativos, conforme previstos no Acordo Operacional;
- (x) representar a classe, inclusive votando em seu nome, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos (exceto imóveis e demais ativos imobiliários, observado o item 9.16 (ii) acima) integrantes do patrimônio da classe;
- (xi) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos Ativos-Alvo;
- (xii) quando entender necessário, submeter à deliberação dos cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas ou em assembleia especial de cotistas, conforme o caso, proposta de desdobramento das cotas;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos

de empreendimentos direta ou indiretamente integrantes do patrimônio da classe de cotas, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, o 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;

- (xiv) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da classe), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos-Alvo;
 - (xv) 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 às Condições Mínimas de Locação Atípica; e
 - (xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pela classe (exceto imóveis e demais ativos imobiliários integrantes da carteira da classe), conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.alianza.com.br>.
- 9.17** O Administrador irá adquirir os imóveis e demais 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 Acordo Operacional, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações ao Gestor, nos termos acordados no Acordo Operacional.

Substituição de Prestador de Serviço Essencial

- 9.18** O Prestador de Serviço Essencial deve ser substituído nas hipóteses de: (i) renúncia; (ii) descredenciamento, por decisão da CVM; (iii) destituição, por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas; ou (iv) dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.
- 9.19** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, o Administrador fica obrigado a: (i) convocar imediatamente a assembleia geral de cotistas para que seja eleito seu sucessor ou deliberado sobre a liquidação do Fundo e da classe, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da classe, da ata da assembleia geral de cotistas por meio da qual for formalizada a eleição de seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 9.19.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da assembleia geral de cotistas prevista no inciso (i) da cláusula 9.19 acima caso o administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.19.2** No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar assembleia geral de cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, a fim de que os cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não da classe.

- 9.19.3** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da classe até ser procedida a averbação referida no inciso (ii) do item 9.19.
- 9.19.4** Aplica-se o disposto no item 9.19 acima mesmo quando os cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, deliberarem pela liquidação do Fundo e da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo aos cotistas, reunidos na referida assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 9.19.5** Se os cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial do Administrador no Diário Oficial da União, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo e da classe.
- 9.19.6** Por meio da mesma assembleia geral em que se deliberar pela destituição do Administrador, os cotistas deverão eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo e da Classe.
- 9.19.7** Nas hipóteses referidas no item 9.19, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas por meio da qual for formalizada a eleição do novo administrador constitui documento hábil para averbação, no competente cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 9.19.8** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.
- 9.19.9** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe.

Vedações Aplicáveis ao Administrador

- 9.20** É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da classe, conforme aplicável:
- (i) receber depósito em 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 pela classe;
 - (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
 - (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas de emissão da própria classe;

- (vii) vender cotas a prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe;
- (x) 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;
- (xi) 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 da classe;
- (xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução 175;
- (xiii) Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e ressalvada a hipótese de aprovação em sede de assembleia especial de cotistas, realizar operações da classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e/ou a classe e o Administrador, entre o Fundo e/ou a classe e o Gestor, entre o Fundo e/ou a classe e o consultor de investimento, caso contratado, entre o Fundo e/ou a classe e os cotistas mencionados no inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução 175, entre o Fundo e/ou a classe e o representante de cotistas ou entre o Fundo e/ou a classe e o empreendedor; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

9.21 A vedação prevista no inciso (xi) do item 9.20 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

9.22 As disposições previstas no inciso (xv) do item 9.20 acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe.

CAPÍTULO 10 –TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>IGP-M/FGV</u> ”), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do

	mês subsequente à data de autorização para funcionamento da classe.
Taxa de Gestão	0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos.
Taxa de Escrituração	0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, correspondente aos serviços de escrituração das cotas.

Caso as cotas 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 pela classe, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos na tabela acima irão incidir sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

As remunerações acima descritas serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O valor da Taxa de Escrituração poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que a classe tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Escrituração poderá ser majorado.

O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou de Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta das cotas objeto da nova emissão, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em sede de assembleia de cotistas ou no ato do Gestor por meio do qual for aprovada a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada taxa de performance.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas de emissão da classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 Por meio da assembleia especial de cotistas desta classe, os cotistas serão responsáveis por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores, e, privativamente, sobre:

- (i) demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) destituição ou substituição do Administrador;
- (iii) emissão de novas cotas acima do Patrimônio Autorizado;
- (iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação, dissolução ou liquidação da classe;
- (v) alteração do presente Anexo I;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (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 sua atividade, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração da classe de cotas;
- (xi) dissolução e liquidação da classe, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (xii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (xiv) aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Escrituração.

11.2 A assembleia destinada a examinar e a deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

11.2.1 A assembleia mencionada no item acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

- 11.2.2** A assembleia a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.
- 11.3** Todas as decisões dos cotistas em sede assembleia especial de cotistas 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 Anexo I. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial de cotistas (“Maioria Simples”).
- 11.3.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (xi), (xiii) e (xiv) do item 11.1, acima.
- 11.3.2** Cabe ao Administrador informar, no âmbito do edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas assembleias especiais de cotistas em que sejam tratadas as matérias sujeitas ao quórum qualificado.
- 11.4** As deliberações privativas de assembleia especial de cotistas 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 pelo Administrador 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 ao Administrador, cujo prazo de resposta deverá ser de, no mínimo, (i) 15 (quinze) dias, no caso das matérias de assembleias especiais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias, no caso das matérias de assembleias especiais ordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.4.1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.
- 11.5** Este Anexo I pode ser alterado, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na data de realização da assembleia especial ordinária de cotistas subsequente, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos.
- (i) seja cotista da classe;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua

objeto da classe ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe; e
 - (vi) não esteja 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.2** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.3** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.4** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 12.5** Sempre que a assembleia especial de cotistas for convocada para que os cotistas elejam representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 12.6** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.7** O representante de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.
- 12.8** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175, ou tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.9** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais de cotistas ou às assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.10** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos nas assembleias gerais de cotistas ou nas assembleias especiais de cotistas, conforme o

caso, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.11 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

12.12 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à deliberação dos cotistas reunidos em assembleias gerais de cotistas e em assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, relativas à: **(a)** emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(b)** transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe, aos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ou em assembleia especial de cotistas, conforme o caso, os erros, fraudes ou crimes de que tiver conhecimento e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe;
- (v) examinar as demonstrações contábeis 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 da classe de cotas detida pelo representante de cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e/ou da classe.
- (viii) Fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e à classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pela classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de emissão de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei n.º 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de emissão de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira da classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:

I. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação

do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pela classe, exclusivamente na hipótese de a classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe.

O benefício não será concedido conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela classe ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe.

A classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela classe aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do

	prazo de duração ou da liquidação antecipada da classe.
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso a classe esteja constituída e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso a classe não esteja constituída ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

- 13.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais não possuem meios de evitar os impactos de eventual desenquadramento tributário da classe e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à classe, aos seus cotistas e/ou aos investimentos na classe de cotas, não sendo, portanto, responsáveis por esses impactos.

CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO

- 14.1.** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.
- 14.2.** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e pelo Administrador, descritos neste CAPÍTULO 14 deste Anexo I, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no informe anual do Fundo e/ou da classe, conforme aplicável, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 14.2.1.** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas por meio do envio de fato relevante.
- 14.3.** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo I, bem como das regras legais e regulamentares em vigor, a classe estará sujeita a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

* * *



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 8^a (OITAVA) EMISSÃO DO

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL
ECONÔMICA E FINANCEIRA**

Janeiro de 2026

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 8^a Emissão (“Oferta” ou “8^a Emissão”) do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo” ou “FII ALZR”), foi elaborado pela ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, inscrita no CNPJ sob nº 28.737.771/0001-85, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de outubro de 2015 (“Gestora” ou “Alianza”).

A realização deste Estudo adotou como premissas dados históricos, dados atuais e, principalmente, expectativas e projeções futuras da economia, mercado imobiliário e do crédito privado no contexto brasileiro, além da visão da Gestora para o Fundo nos próximos 5 (cinco) anos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 8^a Emissão.

Visão Geral da Gestora

A Alianza, gestora do Fundo, é uma tradicional gestora de recursos brasileira focada na realização de investimentos em ativos imobiliários de diversas classes.

A EMPRESA

Fundada em 2011

Total de ativos sob gestão: R\$ 3,2 bilhões

774 mil m² de ABL desenvolvidas e adquiridas

Mais de 186 mil investidores

Fonte: Gestora; Data Base; dez/2025.

A Alianza é uma gestora de recursos especializada em investimentos imobiliários que busca **geração de renda e valorização de capital**. Fundada em 2011 e sediada em São Paulo, a empresa atua em todo o Brasil com uma equipe multidisciplinar, com **experiência nos mercados imobiliário e financeiro**.

Com mais de R\$ 3,2 bilhões atualmente sob gestão, investidos em ativos comerciais, logísticos e data centers por meio de **Fundos de Investimento Imobiliário**, a Alianza realiza tanto aquisições estratégicas de imóveis já construídos, quanto desenvolvimento de novos projetos desde sua concepção.

Nossas principais linhas de negócio incluem: **Projetos Estruturados (Built-To-Suit e Sale&Leaseback), Data Centers, Offices e Crédito**.



Entre os diferenciais da Alianza, destacamos a agilidade na tomada de decisão, o conhecimento nas áreas de atuação, os processos internos e o relacionamento com agentes de mercado, além de integração com ferramentas modernas de investimento e a transparência nas informações.

Fonte: Alianza

Principais Sócios

Com uma equipe multidisciplinar, a Alianza conta com conjunto de sócios e executivos com ampla experiência nos mercados imobiliário e financeiro.

PRINCIPAIS SÓCIOS

Ricardo Madeira



Sócio e fundador, possui 23 anos de experiência no mercado imobiliário, foi executivo em grandes empresas do setor como Bracor, São Carlos e TRX Realty. Em todas as empresas Ricardo atuou em cargos de novos negócios, onde seu principal escopo de trabalho era a prospecção de novos clientes/inquilinos.

Fundou a **Alianza Investimentos Imobiliários** em 2011 e possui em sua carreira diversos projetos desenvolvidos, adquiridos e desinvestidos.

É formado em Arquitetura pela FAAP com pós-graduação em Administração pelo Insper-SP e é, atualmente, responsável pela área comercial de fundos imobiliários.

Fabio Carvalho



Sócio e fundador, possui 28 anos de experiência no mercado financeiro e de investimentos. Participou de algumas das primeiras gestoras independentes de recursos brasileiras ainda metade da década de 90. Foi fundador das primeiras iniciativas de empresas de investimentos imobiliários para renda no Brasil, e esteve envolvido em diversos desenvolvimentos ou aquisições de ativos imobiliários de renda, entre edifícios comerciais ou logística.

Na Alianza desde 2015, é Administrador de Empresas formado pelo Mackenzie, com MBA pela FIA-USP, pós-graduação em finanças pela FGV, OPM pela Harvard Business School.

É responsável pelos departamentos financeiro, captações, relações com investidores e pela plataforma de Fundo Multiestratégia.

Fonte: Gestora; Data Base; dez/2025.

Sócios com experiência em mercados imobiliário e financeiro
além de equipe multidisciplinar com experiência em outras empresas

Fonte: Alianza.

ALZR11 – Panorama Geral do Fundo

Panorama Geral do Fundo

O FII ALZR11 é um fundo imobiliário de tijolo, de propriedades para renda, cujo objetivo é deter direta ou indiretamente um portfólio diversificado de ativos imobiliários alugados para grandes empresas, a fim de prover renda imobiliária, com previsibilidade, a seus investidores.

O Fundo busca adquirir prioritariamente ativos não-residenciais, de diversas classes, com contratos ditos Atípicos de locação.

O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo imobiliário de propriedades para renda. Seu objetivo é deter um portfólio diversificado de ativos imobiliários alugados para empresas diversas, a fim de prover renda imobiliária e previsibilidade a seus investidores. O fundo busca os contratos de locação atípicos, aqueles mais fortes que os usuais, com prazos longos e elevada penalidade de rescisão, com empresas atuantes no mercado e imóveis de bons fundamentos imobiliários.

Listado sob o ticker ALZR11, o fundo começou a negociar suas cotas na B3 em janeiro/2018, após uma captação inicial de aproximadamente R\$ 99,7 milhões. Na sequência, o Fundo tem expandido seu portfólio através de novas emissões de cotas em momentos oportunos.

Os recursos captados pelo Fundo são destinados à aquisição de imóveis comerciais, logísticos, renda urbana, ou data-centers, alugados via contratos de locação "atípicos" e originados de operações de *Built-To-Suit* e *Sale&LeaseBack*.

O fundo é "híbrido" em termos de tipo de imóveis do portfólio, não tendo restrição quanto a diferentes usos (comercial, renda urbana, data-center, logística ou outros).

- Gestora: Alianza Gestão de Recursos Ltda.
- Administradora e Escrituradora: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
- Taxa de Gestão: 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado
- Taxa de Administração e Escrituração: 0,25% a.a. sobre o Valor de Mercado
- Classe do Fundo: Tijolo | Híbrido
- Estratégia: Renda

IPO em Janeiro/2018

E mais 6 emissões posteriores

R\$ 1,30 BILHÃO

De Patrimônio Líquido*

R\$ 1,32 BILHÃO

Valor de mercado aproximado*

24 imóveis**

No portfólio

+176 MIL

Investidores***

Fonte: Alianza. *Data base: 31/12/2025 – metodologia de cálculo: quantidade de cotas do Fundo vezes o valor de fechamento da cota na data base. **Obs.: considerando todos os imóveis que contribuem com locações diretas e gerando renda mensal recorrente, e incluindo os ativos dos fundos Alianza Digital Realty FII (Data Centers) e TSER11, dado que o ALZR11 possui 99,85% deste fundo. ***Data base: 28/11/2025 | Site de Relações com Investidores do Fundo: <https://alzr11.alianza.com.br>

Fonte: Alianza

Portfólio

O Fundo ALZR conta atualmente com um portfólio híbrido, de 23 imóveis em seu portfólio, de diferentes classes, locados para inquilinos diversos, majoritariamente localizados na região metropolitana de São Paulo. Os números apresentados consideram a efetiva conclusão satisfatória das diligências e consequente aquisição dos imóveis Assaí Guarujá (conforme enunciado no Fato Relevante de 20 de janeiro de 2025) e Fleury Campinas (conforme anunciado no Fato Relevante de 30/12/2025, atualmente em andamento).



AIR LIQUIDE

Centro de Distribuição
São Paulo/SP
Área Construída: 5.431 m²



ATENTO

Contact Center
Rio de Janeiro/RJ
Área Construída: 8.177 m²



BRF

Centro de Distr. Refrigerado
Guarulhos/SP
Área Construída: 3.459 m²



BRF

Centro de Distr. Refrigerado
Bauru/SP
Área Construída: 3.627 m²



DASA

Edif. Comercial - Laboratório
São Paulo/SP (Ascendino Reis)
Área Construída: 2.284 m²



DASA

Edif. Comercial - Laboratório
São Paulo/SP (Sumaré)
Área Construída: 5.227 m²



GLOBO

Edifício Comercial
Rio de Janeiro/RJ
Área Construída: 3.879 m²



DECATHLON

Edifício Comercial - Varejo
São Paulo/SP (Morumbi)
Área Construída: 8.765 m²



PUERI DOMUS

Edifício Comercial - Renda Urbana Educacional
São Paulo/SP (Perdizes)
Área Construída: 5121 m²



PANDURATA (BAUDUCCO)

Edifício Comercial
Guarulhos/SP
Área Construída: 12.000 m²



COCA-COLA FEMSA

Centro de Distribuição
Santo André/SP
Área Construída: 12.667 m²



MERCADO LIVRE

Centro de Distribuição
Ribeirão Preto/SP
Área Construída: 38.383 m²

Fonte: Gestora; **Fonte:** Imagens; **Data Base:** dez/2025.



CDB DIAGNÓSTICOS

Centro de Diagnóstico
São Paulo/SP (Vila Mariana)
Área Construída: 1.598 m²



CDB DIAGNÓSTICOS

Centro de Diagnóstico
São Paulo/SP (Morumbi)
Área Construída: 5.573 m²



OBA HORTIFRUTI

Loja de Varejo
São Bernardo do Campo/SP
Área Construída: 4.428 m²



OBA HORTIFRUTI

Loja de Varejo
São José do Rio Preto/SP
Área Construída: 2.722 m²



OBA HORTIFRUTI

Centro de Distribuição
Sumaré/SP
Área Construída: 33.795 m²



ASSAÍ ATACADISTA

Supermercado Atacadista
Rio de Janeiro/RJ
Área Construída: 12.132 m²



ASSAÍ ATACADISTA

Supermercado Atacadista
Guarujá/SP
Área Construída: 17.267 m²



FLEURY

Laboratório Diagnóstico
Campinas/SP
Área Construída: 4.227 m²



TSER11

Edifício Comercial
Alphaville, Barueri/SP
Área Construída: 19.000 m²



DUPONT

Edifício Comercial
Barueri/SP
Área Construída: 19.000 m²



SCALA

Data Center
Porto Alegre/RS
Área Construída: 5.311 m²



SKY

Data Center
Santana de Parnaíba/SP
Área Construída: 4.027 m²

Fonte: Gestora; **Fonte:** Imagens; **Data Base:** dez/2025.

Fonte: Alianza; **Fonte:** Imagens

Desinvestimentos

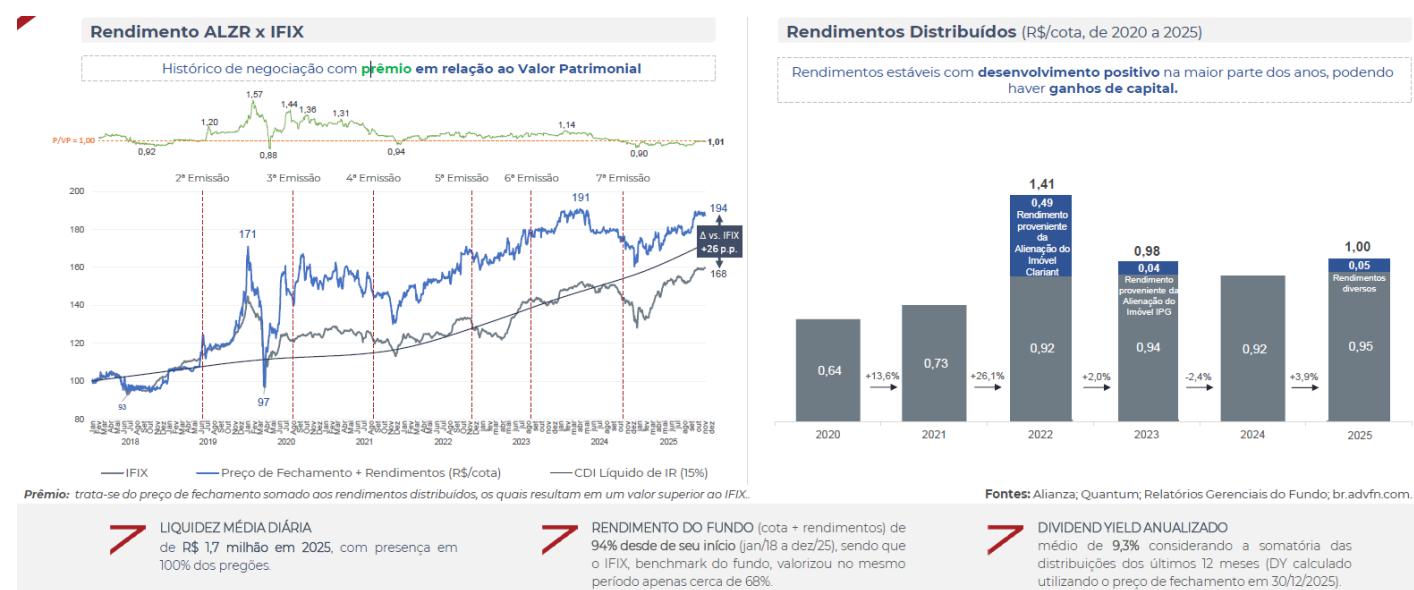
Como parte da estratégia de gestão ativa, reciclagem e otimização do portfólio do FII ALZR, o Fundo realizou, ao longo dos últimos anos, operações de desinvestimento de ativos considerados maduros ou que a Aliança verificou rapidamente oportunidades para ganho de capital. No total, as vendas já realizadas somam aproximadamente **R\$ 206.000.000,00 (duzentos e seis milhões de reais)**, resultando em um lucro líquido de **R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais)**. Essas operações reforçam a capacidade da Gestora em capturar oportunidades de ganhos de capital, gerar valor aos cotistas e, simultaneamente, realocar recursos em ativos com melhor perfil de risco-retorno e maior aderência à estratégia do Fundo.

Desinvestidos (Gestão Ativa)			
			
CLARIANT	IPG	APTIV	SANTILLANA
Edifício Comercial São Paulo/SP Área Construída: 29.463 m ² Desinvestimento: 2022	Edifício Comercial São Paulo/SP Área Construída: 4.516 m ² Desinvestimento: 2024	Galpão Logístico-Industrial Espírito Santo do Pinhal/SP Área Construída: 18.591 m ² Desinvestimento: 2024	Edifício Comercial São Paulo/SP Área Construída: 9.261 m ² Desinvestimento: 2025

Fonte: Aliança; Fonte: Imagens

Performance

Com histórico crescente de rendimentos e de negociação com prêmio em relação ao Valor Patrimonial no mercado secundário, o Fundo segue apresentando rendimentos estáveis, com crescimento orgânico e eventuais ganhos extraordinários para os cotistas. Além disso, o fundo tem aumentado substancialmente seu liquidez média diária, além de distribuir mensalmente um patamar mais elevado de *Dividend Yield* já entregue na história do fundo.



Fonte: Aliança

Uso dos Recursos

Pipeline Indicativo

Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da 8ª Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise e diligência da Gestora ou em diferentes fases de tratativas, entre a Gestora e suas contrapartes.

Ativo	ABL (m ²)	Localização	Classe	Valores estimados de aquisição	Prazo do Contrato em Meses	Vencimento	Yield On Cost no 1º Ano
Ativo #1	4.300	Estado de SP	Renda Urbana - Lab. Diagnóstico	R\$ 52.000.000	180 meses	01/07/2040	10,4%
Ativo #2	28.700	Estado de SP	Logístico	R\$ 150.500.000	120 meses	01/01/2036	10,5%
Ativo #3	16.100	Estado de SP	Corporativo	R\$ 137.000.000	180 meses	03/05/2039	13,4%
Ativo #4	11.400	Estado de SP	Logístico	R\$ 71.000.000	120 meses	01/03/2036	10,5%
Ativo #5	7.600	Estado de SP	Renda Urbana - Varejo	R\$ 64.000.000	107 meses	01/12/2034	10,9%
Ativo #6	5.300	Estado de SP	Corporativo	R\$ 141.000.000	60 meses	01/12/2032	10,5%
Outros ativos e Reserva de Caixa	-	-	-	-	-	-	-
Total	73.400			R\$ 615.500.000			11,2%

Fonte: Alianza

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCritos ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NO PROSPECTO DEFINITIVO E NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCritas ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Receitas

As receitas do Fundo virão primordialmente dos aluguéis relativos ao portfólio atual, aos Ativos-Alvo e Outros Ativos investidos pelo Fundo.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo e Outros Ativos, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em cotas de fundos de investimento de renda fixa, públicos ou privados, e/ou referenciados DI, com liquidez diária, ou outros instrumentos de liquidez, com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a grande maioria dos Ativos-Alvo e Outros Ativos que serão adquiridos deverão gerar receitas de locação na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para que o Fundo arque com todas as suas despesas, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

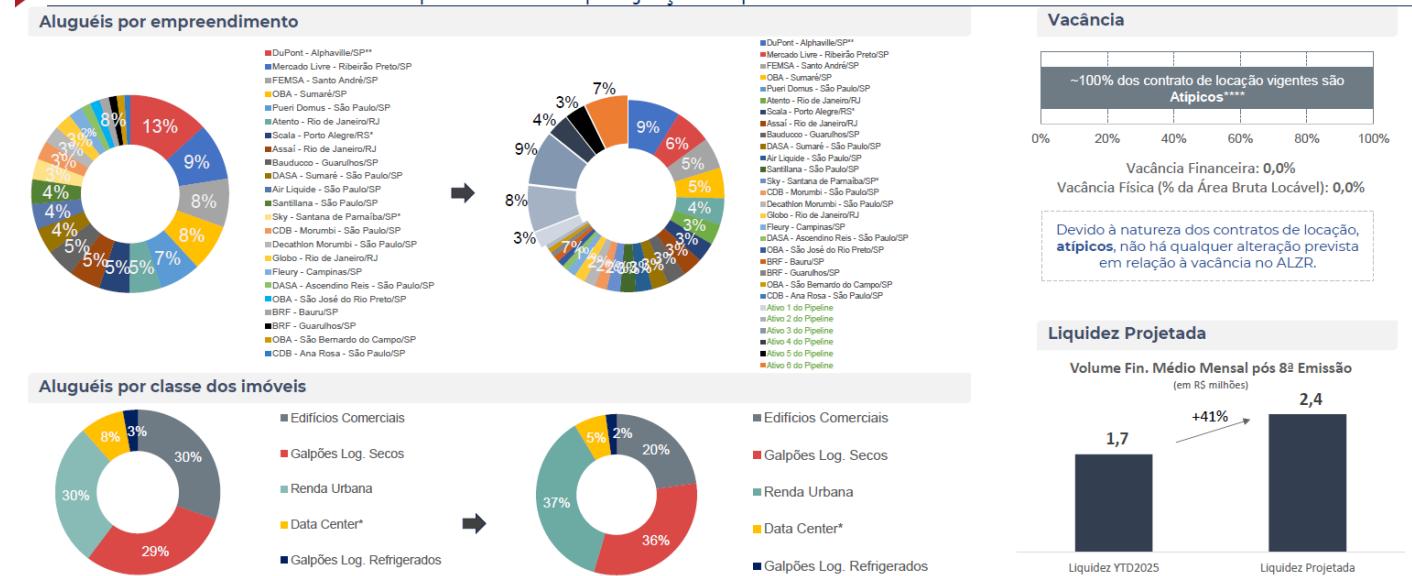
Despesas

As despesas referentes à Oitava Emissão e à Oferta do Fundo no valor de R\$ 0,09 (nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,88% do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento total ou parcial dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. As despesas recorrentes do Fundo são estimadas em aproximadamente R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração, Gestão e Escrituração, considerando o volume de captação de, aproximadamente, R\$ 528.000.000,00, considerando o Montante Inicial da Oferta.

Perfil Atual do portfólio e projeções pós-oferta

Considerando conclusão satisfatória das diligências e consequente aquisições dos Imóveis 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do Pipeline Indicativo, o portfólio do Fundo terá ainda maior concentração de seu portfólio em ativos de Logística e Renda Urbana, resultando em um prazo médio de contratos de aproximadamente 9,6 anos, conforme abaixo:

ALZR11 – Perfil atual do portfólio e projeções pós-oferta



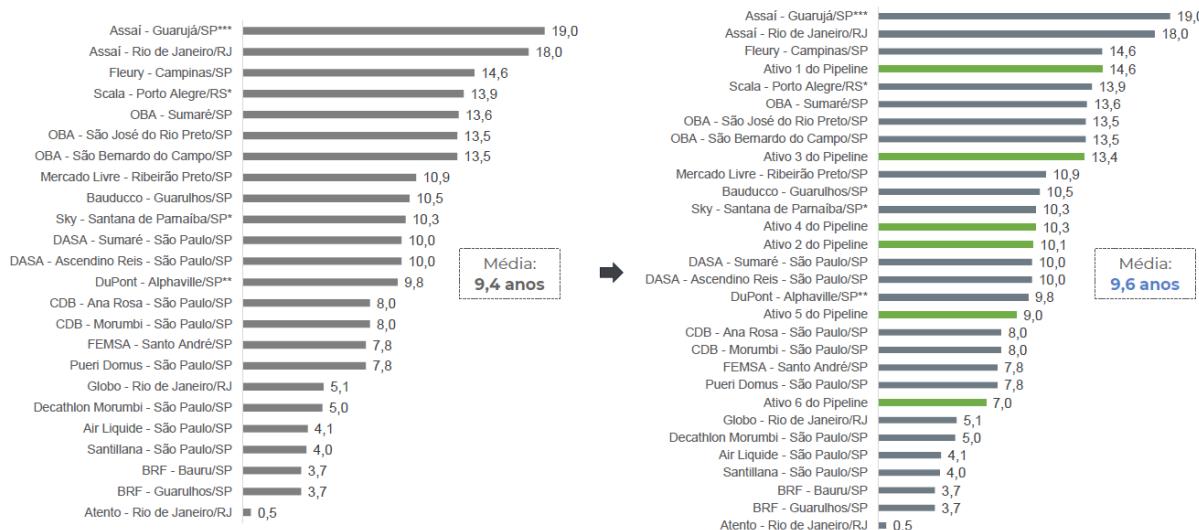
Fonte: Alianza; **Data base:** 31/12/2025. ***Obs. 1:** os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11. ****Obs. 2:** o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSERI1, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo. *****Obs. 3:** Imóvel Assa SP em fase final de diliggência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#); ******Obs. 4:** Porcentagem de contratos Típicos de 0,3%.

A CARTEIRA DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO. FUTURA, ESTANDO SUJEITA À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Fonte: Alianza

ALZR11 – Perfil atual do portfólio e projeções pós-oferta

Anos atípicos até os vencimentos das locações



Fonte: Aliança; **Data base:** 31/12/2025 | **Obs. 1:** os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Aliança Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11. ****Obs. 2:** o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; *****Obs. 3:** Imóvel Assai SP em fase final de diligência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#)

A CARTEIRA DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO. FUTURA, ESTANDO SUJEITA À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Fonte: Aliança

A CARTEIRA DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO. FUTURA, ESTANDO SUJEITA À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Análise de retorno potencial para o cotista

A Aliança, com base nas informações citadas no presente Estudo, bem como nas premissas abaixo listadas, elaborou uma estimativa de resultado do Fundo, bem como do potencial retorno para seus cotistas, considerando o portfólio atual do Fundo, bem como os recursos da Oitava Emissão e do Pipeline Indicativo.

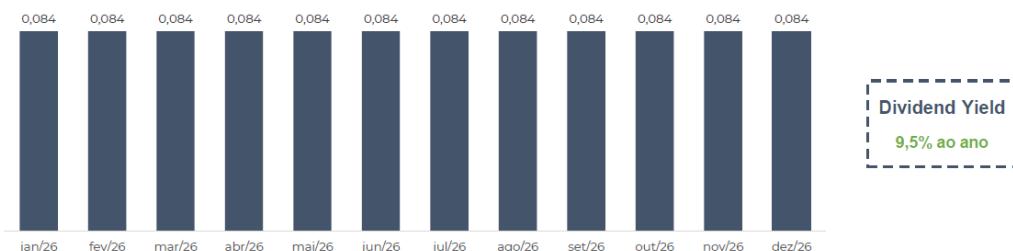
Principais Premissas:

- Distribuição de Rendimentos: assumiu-se a distribuição entre 95% e 100% do resultado caixa do Fundo;
- Alocação dos recursos da Oitava Emissão em Ativos-Alvo e Outros Ativos conforme Pipeline Indicativo e este Estudo de Viabilidade, em um prazo de até 6 (seis) meses após a oferta;
- Caixa reinvestido a uma taxa bruta próxima a 100% do CDI;
- Despesas recorrentes conforme este Estudo de Viabilidade e Custos da Oferta conforme Prospecto.
- As projeções para o CDI e IPCA foram feitas com base no Focus – Relatório de Mercado datado de 02 de janeiro de 2025, obtidas no seguinte link: (<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/02012026>).

Desta forma, segundo as projeções da Gestora, o investimento no Fundo permitirá aos investidores o recebimento de rendimentos estáveis em R\$ 0,084/cota para os próximos 12 meses, sem considerar eventuais alienações de ativos e potencial apropriação de ganho de capital.

PROJEÇÃO PÓS-OFFERTA

Projeção de Resultado do Fundo para 2026 (R\$/cota)



O pipeline de negócios apresentado foi desenvolvido com **condições de aquisição atrativas**, na visão da Gestora, que objetivam **elevar o Dividend Yield do Fundo**.

Nossas projeções para 2026 indicam que o ALZR poderá entregar aos investidores **rendimentos maiores** que aqueles dos últimos anos, podendo superar o **guidance de distribuição** apresentado ao longo de 2025 de R\$ 0,079 – 0,081/cota.

Com a nova emissão de cotas no Valor Patrimonial, há ainda um **potencial de Ganho de Capital** intrínseco aos participantes dessa oferta.

Fonte: Alianza

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO FINANCEIRO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO.

Porque Investir no ALZR

O FII ALZR é um fundo híbrido, diversificado tanto em tipos de imóveis quanto em tipo de inquilinos, voltado para renda e com perfil de investimento apenas em ativos imobiliários alugados para diversas empresas.

O Fundo busca os contratos de locação atípicos, aqueles mais fortes que os usuais, com prazos longos e elevada penalidade de rescisão, com empresas de alta qualidade e imóveis de bons fundamentos imobiliários.

Com isso, a Gestora busca conferir aos investidores do Fundo segurança e previsibilidade em relação aos seus resultados.

Dos quase 2 mil pregões que o ALZR teve suas cotas negociadas desde o IPO, em
76% deles negociou acima do seu Valor Patrimonial



Fonte: Alianza

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

São Paulo, 12 de janeiro de 2026

DocuSigned by:

Ricardo Munarotti Madeira
B774A4C9D16D4FC...
ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA.



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	28.737.771/0001-85
Data de Funcionamento:	27/12/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRALZRCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	122.266.250,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	11/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA	21.950.366/0001-00	R IGUATEMI, 151, CONJ 202 PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 01451-011	(11) 30731516
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes S/s Ltd	61.366.936/0001-25	AV. PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKEK, 1909	(11) 25733000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO PLENO SA	61.024.352/0001-71	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHKEK, 50, AND 4 PARTE 6 AND - VILA NOVA CONCEICA, SAO PAULO - SP - 04543-000	(11) 33156777
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ :	Não possui informação apresentada.		
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
Relação dos Ativos adquiridos no período		Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
CRI 19J0133907		Lucro na Venda	4.663.208,37	Capital
CRI 21C0711012		Lucro na Venda	1.407.926,69	Capital
CRI 21C0804527		Lucro na Venda	1.610.499,99	Capital
CRI 21C0804567		Lucro na Venda	935.429,57	Capital
CRI 21C0804584		Lucro na Venda	9.197.388,98	Capital
CRI 21H0926710		Lucro na Venda	2.378.170,62	Capital
CRI 24A1638854		Lucro na Venda	26.361.813,19	Capital
CRI 24D5109591		Lucro na Venda	5.022.444,95	Capital
CRI 22F1357736		Lucro na Venda	4.478.600,00	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encontra-se em fase de captação.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários		
	Valor (R\$)		
CRI 19J0133907	4.596.186,21	SIM	0,93%
CRI 21C0711012	1.376.869,95	SIM	0,59%
CRI 21C0804527	1.558.156,77	SIM	0,43%
CRI 21C0804567	891.458,65	SIM	-0,03%
CRI 21C0804584	4.379.813,59	SIM	2,00%
CRI 21H0926710	2.417.435,37	SIM	1,65%
CRI 22F1357736	4.462.267,70	SIM	3,64%
CRI 24A1638854	8.159.773,09	SIM	4,21%
CRI 24D5109591	4.763.156,41	SIM	-5,16%
Atento Del Castilho	57.862.000,00	SIM	0,00%
BRF Bauru	18.129.000,00	SIM	0,00%
BRF Guarulhos	16.805.000,00	SIM	0,00%
Imovel Pieri Domus	109.983.000,00	SIM	0,00%
Air Liquide - Galpao Vila Carioca	52.493.000,00	SIM	0,00%
Decathlon - Morumbi	81.498.245,06	SIM	0,00%
Imovel Globo - Jardim Botanico	44.817.000,00	SIM	0,00%
Dasa - Sumare	70.748.000,00	SIM	0,00%
Dasa - Ascendino Reis	26.857.000,00	SIM	0,00%
Bauducco - Guarulhos	68.203.000,00	SIM	0,00%
Galpao Femsa	119.749.000,00	SIM	0,00%
OBA Hortifrut - SBC	19.804.000,00	SIM	0,00%
OBA Hortifrut - SJRP	36.188.000,00	SIM	0,00%
OBA Hortifrut - CD Sumare	123.842.616,94	SIM	0,00%
CDB - Ana Rosa	15.160.000,00	SIM	0,00%
CDB - Morumbi	47.630.000,00	SIM	0,00%
Assai - Bangu RJ	83.968.927,00	SIM	0,00%
CD Mercado Livre	150.222.871,31	SIM	0,00%
ALIANZA DIGITAL REALTY FII RL	128.375.666,59	SIM	-1,21%
DEVANT PROP FII	9.698.684,60	SIM	7,59%
FATOR VERITA M FII	33.987.345,20	SIM	-4,23%
GGR COVEPI RENDA FII	31.648.391,04	SIM	-1,68%
INTER LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII-ÚNICA	6.029.136,50	SIM	-2,31%
MAUÁ CAP B FII	8.250.320,60	SIM	-1,90%
TISHMAN SPEYER RENDA CORP FII	144.010.177,00	SIM	-0,82%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez; O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base; Valor escritural das cotas dos fundos investidos divulgada no Fundos.Net; Valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil do mês, divulgadas na B3;			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
9.	Analise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		

	Não possui informação apresentada.	
10. Assembleia Geral		
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	<p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP</p> <p>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:</p> <p>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> <p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP</p> <p>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:</p> <p>http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>	
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.	<p>O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com</p>	
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.	<p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotista e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p>	
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.	<p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participant (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p>	
11. Remuneração do Administrador		
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:	<p>0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da classe.</p>	
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
5.147.536,12	0,40%	0,39%

12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	42 anos			
Profissão:	Administrador	CPF:	016.697.087-56			
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.			
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/01/2023			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento	Descrição					
Qualquer condenação criminal	Não há					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	176.534,00	113.316.510,00	92,68%	90,50%	2,18%	
Acima de 5% até 10%	1,00	8.949.740,00	7,32%	0,00%	7,32%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1 Ativo negociado		Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
APLICAÇÃO SELIC EM CRI		aquisição	30/06/2025	128.125.248,11	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FII - ALIANZA DIGITAL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO		aquisição	30/06/2025	130.078.482,44	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCIEROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO		aquisição	30/06/2025	100.740.001,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCIEROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO		aquisição	01/07/2025	1.576.374,50	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCIEROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO		aquisição	02/07/2025	2.292.401,05	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCIEROS S/A DTVM

RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	02/07/2025	42.000,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2025	3.447.259,21	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2025	161.341,64	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2025	100,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2025	1.303.291,34	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/07/2025	140,09	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/07/2025	4.563.165,36	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/07/2025	58.260,82	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/07/2025	306,72	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/07/2025	580.944,36	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/07/2025	72.102,21	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/07/2025	537.931,85	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	09/07/2025	100,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	09/07/2025	112,08	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/07/2025	100,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/07/2025	23.305,96	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/07/2025	8.648,73	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/07/2025	729.663,90	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	10/07/2025	351.737,77	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/07/2025	112,11	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/07/2025	100,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/07/2025	54.439,50	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/07/2025	896.781,77	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/07/2025	594.562,33	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/07/2025	54.422,13	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/07/2025	112,06	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/07/2025	54.446,23	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/07/2025	1.462.612,90	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/07/2025	449.832,51	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/07/2025	467.745,42	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/07/2025	4.100.169,23	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/07/2025	479.736,89	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/07/2025	176.102,62	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/07/2025	483.176,66	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	23/07/2025	891.177,55	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/07/2025	21.346,92	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/07/2025	11.462.583,92	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	28/07/2025	976,12	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/07/2025	4.487.577,91	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM CRI	aquisição	31/07/2025	134.005.427,35	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC CRI	alienação	31/07/2025	129.595.436,65	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/07/2025	4.451.227,80	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/08/2025	1.306.419,40	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/08/2025	347.181,59	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/08/2025	550,97	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/08/2025	1.505.709,38	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/08/2025	459.300,60	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/08/2025	135,13	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/08/2025	45.101,72	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/08/2025	72.102,21	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/08/2025	11.114.352,48	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/08/2025	346.222,41	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/08/2025	74.104,42	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/08/2025	66.539,12	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/08/2025	308.305,98	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/08/2025	377.017,04	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/08/2025	70.753,39	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/08/2025	506.774,71	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/08/2025	591.350,06	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/08/2025	8.648,73	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/08/2025	986.938,43	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/08/2025	1.409.903,02	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/08/2025	18.892,67	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	15/08/2025	11.228.220,17	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/08/2025	12.144.772,21	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/08/2025	10.120.000,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/08/2025	608.045,99	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	663,22	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	1.401.221,68	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	10.121.286,98	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	2.029.065,61	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	452.413,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	309.161,18	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	70.910,25	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	507.898,25	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	592.661,11	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	1.007.496,48	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	18/08/2025	101,45	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	55.229,38	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	473.738,35	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	178.064,27	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	45.301,52	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	72.382,08	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	21.197,94	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	42.632,57	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	59.270,43	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	101,51	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	23.657,12	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	8.779,04	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	157.019,42	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	179.116,19	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	27.227,81	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	78.515,55	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	465.572,49	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	298.507,83	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	19.523,98	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	18/08/2025	337.774,83	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	328.340,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	428.535,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2025	448.582,26	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/08/2025	177.114,27	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/08/2025	49.231,16	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/08/2025	362.877,62	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/08/2025	549,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/08/2025	967.557,88	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/08/2025	10.118.210,18	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM CRI	aquisição	29/08/2025	122.822.351,30	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC CRI	alienação	29/08/2025	124.124.624,50	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/08/2025	1.280.278,19	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	29/08/2025	4.045.518,10	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	01/09/2025	42.000,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/09/2025	321.128,25	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/09/2025	171,77	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/09/2025	1.309.815,42	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/09/2025	586.407,31	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/09/2025	913.486,54	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/09/2025	345.876,54	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/09/2025	63.718,39	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	09/09/2025	2.331.602,07	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/09/2025	60.977,23	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/09/2025	8.648,73	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/09/2025	490.004,14	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/09/2025	1.251.375,64	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/09/2025	1.476.477,54	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/09/2025	449.177,89	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/09/2025	777.682,16	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/09/2025	428.517,89	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/09/2025	499,60	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/09/2025	177.582,92	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	22/09/2025	5.627.320,85	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	22/09/2025	5.627.320,85	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	22/09/2025	4.736.396,97	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	23/09/2025	4.222.584,75	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	23/09/2025	1.536.534,28	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/09/2025	2.108.412,74	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/09/2025	12.821,33	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/09/2025	10.108.167,83	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	26/09/2025	5.726,71	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	29/09/2025	61.384,41	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM CRI	aquisição	30/09/2025	108.747.132,52	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC CRI	alienação	30/09/2025	114.292.915,43	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/09/2025	5.459.215,78	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	01/10/2025	42.000,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/10/2025	321.128,25	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/10/2025	1.916.025,85	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/10/2025	289,43	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	06/10/2025	9.778.741,99	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/10/2025	10.222.494,54	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/10/2025	12.703.526,01	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/10/2025	459.300,60	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/10/2025	1.010.524,47	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/10/2025	153.449,97	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	09/10/2025	60.975,62	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	09/10/2025	385.311,59	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/10/2025	767.098,58	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/10/2025	606.204,35	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/10/2025	369.629,74	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/10/2025	1.010.709,74	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	aquisição	14/10/2025	1.668.429,92	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/10/2025	594.592,33	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/10/2025	448.732,51	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/10/2025	476.414,37	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/10/2025	568.665,11	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/10/2025	311.214,73	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/10/2025	1.505.360,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/10/2025	179.156,68	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/10/2025	403.799,86	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/10/2025	409.765,43	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/10/2025	1.137,42	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	22/10/2025	38.211,23	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	23/10/2025	11.248.007,14	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	23/10/2025	12.105.919,11	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	23/10/2025	3.116.440,70	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/10/2025	10.212.341,15	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/10/2025	84.666,28	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/10/2025	63.246,15	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/10/2025	3.029.172,64	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM CRI	aquisição	29/10/2025	87.965.528,96	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC CRI	alienação	29/10/2025	88.753.989,03	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	aquisição	29/10/2025	787.484,06	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/10/2025	476.028,48	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/10/2025	6.015.340,55	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/10/2025	3.125,96	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/11/2025	363.128,25	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2025	200,35	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/11/2025	1.270.726,59	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/11/2025	1.505.318,46	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/11/2025	1.316.102,54	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/11/2025	459.300,60	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/11/2025	5.341.400,57	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/11/2025	641.524,65	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/11/2025	64.361,04	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/11/2025	3.812.715,79	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/11/2025	2.598.896,44	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/11/2025	307.515,91	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/11/2025	767.098,58	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/11/2025	650.807,64	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/11/2025	137.847,85	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO	aquisição	12/11/2025	67.944,88	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/11/2025	594.572,22	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/11/2025	1.920,24	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/11/2025	2.032.659,60	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/11/2025	548.678,69	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/11/2025	109.105,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/11/2025	347.260,04	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/11/2025	661.675,79	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/11/2025	9.096,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/11/2025	2.147.500,53	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/11/2025	3.006.724,69	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/11/2025	312.527,92	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/11/2025	73.794,38	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/11/2025	412,10	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
RESGATE ADELIC CRI	alienação	24/11/2025	21.121.541,60	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	24/11/2025	20.608.783,26	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	24/11/2025	92.728,95	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/11/2025	18.281.625,53	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/11/2025	5.778,14	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/11/2025	9.944.359,70	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/11/2025	952.768,00	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/11/2025	13.498.135,40	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM CRI	aquisição	28/11/2025	71.490.871,20	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC CRI	alienação	28/11/2025	67.723.177,57	30/06/2025	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2025	3.771.866,31	30/06/2025	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



ALIANZA

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE COTAS DO

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(*“Fundo”)

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS