

**REGULAMENTO DO
ALIANZA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 22.169.716/0001-50**

São Paulo, 23 de maio de 2025

ÍNDICE

PARTE GERAL.....	1
A. DEFINIÇÕES	1
B. O FUNDO	5
C. PRESTADORES DE SERVIÇOS	6
D. PRAZO DE DURAÇÃO.....	18
E. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19
ANEXO DESCRITIVO	1
CLASSE ÚNICA DO ALIANZA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA	1
1. DA CLASSE ÚNICA	1
2. OBJETIVOS DA CLASSE	2
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	3
4. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES	4
5. PATRIMÔNIO DO FUNDO	6
6. POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	7
7. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA	8
8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE	14
9. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS.....	16
10. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	25
11. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA	26
12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	28
13. FATORES DE RISCO	30
14. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	38
15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	39



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

PARTE GERAL

A. DEFINIÇÕES

A.1. Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

A.1.1. “**Acordo Operacional**”: o acordo operacional celebrado entre os Prestadores de Serviços Essenciais para disciplinar termos e condições a serem observados pelas partes no âmbito da administração fiduciária e da gestão de recursos, conforme o caso, de fundos de investimento para os quais prestem serviços.

A.1.2. “**Administradora**”: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para realizar a custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011;

A.1.3. “**Anexo Descritivo**”: o anexo descritivo da Classe Única, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.

A.1.4. “**Anexo Normativo III**”: o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

A.1.5. “**Assembleia de Cotistas**”: possui a definição prevista na Cláusula 9.1 do Anexo Descritivo;

A.1.6. “**Assembleia Especial de Cotistas**”: possui a definição prevista na Cláusula 9.1 do Anexo Descritivo;

A.1.7. “**Assembleia Geral de Cotistas**”: possui a definição prevista na Cláusula 9.1 do Anexo Descritivo;

A.1.8. “**Ativos Imobiliários**”: (i) participação em sociedade(s) imobiliária(s) de propósito específico (“SPE”) que tenha(m) por objeto o desenvolvimento de Projetos-Alvo e/ou (ii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis para o desenvolvimento dos Projetos-Alvo;

A.1.9. “**Auditor Independente**”: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Paulista nº 37, 1º andar, conjunto 12, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo e à Classe;

A.1.10. **“B3”**: a B3 S.A. – Brasi, Bolsa, Balcão;

A.1.11. **“BACEN”**: o Banco Central do Brasil;

A.1.12. **“Boletim de Subscrição”**: é o boletim de subscrição a ser firmado por cada Cotista junto à Administradora, representando a Classe, a fim de formalizar a subscrição de Cotas;

A.1.13. **“Capital Comprometido”**: a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

A.1.14. **“Capital Comprometido do Cotista”**: o valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos na Classe, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

A.1.15. **“Capital Integralizado”**: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas;

A.1.16. **“Classe”** ou **“Classe Única”**: tem o significado definido no item B.2 deste Regulamento;

A.1.17. **“CNPJ”**: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

A.1.18. **“Código Civil”**: a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

A.1.19. **“Compromisso de Investimentos”**: é Instrumento Particular de Compromisso de Investimento a ser assinado pela Classe, representado pela Administradora, bem como por 2 (duas) testemunhas, e por cada Cotista que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;

A.1.20. **“Cotas”**: frações ideais do patrimônio do Fundo ou da Classe, conforme o caso, sempre emitidas sob a forma nominativa e escritural;

A.1.21. **“Cotistas”**: os investidores que venham a adquirir Cotas;

A.1.22. **“Custodiante”**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita

**Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para realizar a custódia de valores mobiliários, Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013;

A.1.23. **“CVM”**: a Comissão de Valores Mobiliários;

A.1.24. **“Data da 1ª Integralização de Cotas”**: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, ou em Ativos Imobiliários, devendo o ativo objeto da integralização sob esta última forma prevista ser aprovado, previamente, pela Gestora;

A.1.25. **“Dia Útil”**: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

A.1.26. **“Distribuidor”**: a **Administradora** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da respectiva oferta de Cotas;

A.1.27. **“Empresas de Avaliação”**: as empresas de avaliação de imóveis que vierem a ser contratadas pela Classe;

A.1.28. **“Escriturador”**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

A.1.29. **“Fundo”**: O **ALIANZA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 22.169.716/0001-50 ;

A.1.30. **“Gestora”**: **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.227, conjunto 202, Itaim Bibi, CEP 04533-014, inscrita no CNPJ sob nº 21.950.366/0001-00, devidamente credenciada pela CVM para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.523, de 1º de outubro de 2015;

A.1.31. **“IGP-M”**: Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

A.1.32. **“IPCA”**: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto de Brasileiro de Geografia e Estatística;



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

A.1.33. “**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

A.1.34. “**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

A.1.35. “**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

A.1.36. “**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública no mercado secundário administrado pela B3.

A.1.37. “**Meta de Rentabilidade**”: índice IPCA, acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano;

A.1.38. “**Outros Ativos**”: os seguintes ativos: (a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (b) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), emitidas por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária; (c) Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”), emitidos por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária; (d) cotas de emissão de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175 e com liquidez diária; e/ou (e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

A.1.39. “**Partes Relacionadas**”: serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

A.1.40. “**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

A.1.41. “**Período de Desinvestimento**”: é o período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação da Classe;



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

A.1.42. **“Período de Distribuição”**: o período de distribuição de Cotas, devidamente indicado no respectivo Suplemento.

A.1.43. **“Período de Investimento”**: é o período de duração máxima de 3 (três) anos contados da data de início das atividades da Classe;

A.1.44. **“Política de Investimento”**: significa a Política de Investimento adotada pela Classe de que trata a Cláusula 3 do Anexo Descritivo;

A.1.45. **“Prazo de Duração”**: o prazo de duração do Fundo e da Classe, conforme descrito neste Regulamento;

A.1.46. **“Projetos-Alvo”**: empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral com o objetivo de (i) construir para posteriormente locar a terceiros, na modalidade *built-to-suit*, ou (ii) adquirir tais empreendimentos e locá-los de volta ao vendedor, na modalidade *sale & leaseback*;

A.1.47. **“Resolução CVM 30”**: a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

A.1.48. **“Resolução CVM 175”**: a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

A.1.49. **“Suplementos”**: suplementos, anexos a este Regulamento, celebrados para formalizar cada emissão de novas Cotas, bem como para detalhar características e demais aspectos relacionados às respectivas Cotas a serem emitidas;

A.1.50. **“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos da Cláusula 8 do Anexo Descritivo;

A.1.51. **“Taxa de Gestão”**: a taxa de gestão, nos termos da Cláusula 8 do Anexo Descritivo;

A.1.52. **“Taxa de Performance”**: tem o significado definido na Cláusula 8 do Anexo Descritivo;

A.1.53. **“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pela Classe, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

B. O FUNDO

B.1. **Base Legal**. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

pelo Código Civil, pela Lei nº 8.668, pela Parte Geral da Resolução CVM 175, pelo Anexo Normativo III, por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

B.2. Classes e Subclasses. O Fundo é composto por uma única classe de Cotas (i.e., a Classe Única), não possuindo subclasses, a qual será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo Descritivo.

B.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

C. PRESTADORES DE SERVIÇOS

C.1. Administradora. O Fundo é administrado pela Administradora, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

C.2. Gestora. A gestão da carteira de ativos da Classe Única será realizada pela Gestora (em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”). Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos da Classe (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

C.3. Consultor Imobiliário. Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que esta dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo.

C.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

C.4.1. Perante a CVM. 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 ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

C.4.2. Perante os Cotistas. 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.

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

C.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

C.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, 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, a Classe Única ou a CVM.

C.4.4. Responsabilidades da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: **(a)** auditoria independente, nos termos do artigo 69 da parte geral da Resolução CVM 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, 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.

C.4.5. Os serviços a que se referem as alíneas (c) a (e) do item C.4.4 acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

C.4.6. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe Única, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, 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.

C.4.7. A contratação da Administradora, da Gestora ou partes relacionadas para a

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

função de formador de mercado para as Cotas deve ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do artigo 27, §1º, do Anexo Normativo III.

C.4.8. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. 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 ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

C.4.8.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou à Classe aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo ou com violação da lei ou das normas editadas pela CVM.

C.4.9. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

C.5. **Poderes da Administradora.** Compete à Administradora, tendo amplos e gerais poderes, a administração do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe, representar o Fundo e a Classe em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação dos Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pela Administradora, conforme proposta efetuada pela Gestora.

C.5.1. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas.

C.5.2. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

ou para a Classe, as oportunidades de negócio;

- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou da Classe ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo ou da Classe;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo ou à Classe, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

C.5.3. A Administradora e empresas a estas ligadas devem transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

C.6. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

C.6.1. A Administradora 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, à Classe e aos seus Cotistas, bem como manter reserva sobre seus negócios.

C.6.2. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos de titularidade da Classe, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

C.7. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. providenciar, às expensas do Fundo ou da Classe, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo da Classe;



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de 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 do Fundo e da Classe Única;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, da Gestora, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

- VI. manter custodiados, em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV acima até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previsto no Capítulo VII do Anexo Normativo III e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotista ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos de titularidade da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, bem como o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

C.7.1. O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

C.8. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, ressalvada a discricionariedade da Administradora na aquisição de imóveis. O Fundo, por meio da Administradora e nos termos deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

C.9. **Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Projetos-Alvo e dos Outros Ativos, bem



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

como cada investimento realizado pela Classe em tais ativos;

- II. selecionar os Projetos-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento;
- III. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar, em nome da Classe, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento;
- IV. supervisionar a performance do Fundo e da Classe;
- V. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo e da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VI. transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira;
- VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. gerir os valores de titularidade da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- IX. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo e à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- X. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XI. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Regulamento e prospecto, bem como à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela Classe, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de voto;

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

XIII. realizar propostas de emissão de novas Cotas, sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas; e

XIV. cumprir todas as obrigações estabelecidas no Acordo Operacional.

C.9.1. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade da Classe, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores na seguinte página: <http://alianza.com.br/wp-content/uploads/2019/04/Política-de-Voto.pdf>.

C.9.2. A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

C.9.3. A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo e/ou da Classe, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo e/ou a Classe, a Gestora buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira.

C.9.4. A Gestora será substituída nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

C.9.5. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, deverá, a Administradora, convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para que estes elejam seu sucessor, que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação, ou deliberem sobre a liquidação do Fundo e da Classe, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia da Gestora, sendo certo que, no mesmo ato da destituição da Gestora, os Cotistas deverão eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo e da Classe.

**Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

C.9.6. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pela Classe sem a prévia aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe.

C.10. **Vedações.** É vedado à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- 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;
- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função dos Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em sede de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a) O Fundo e/ou a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
 - b) O Fundo e/ou a Classe Única e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
 - c) O Fundo e/ou a Classe Única e o representante de Cotistas; e



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

d) O Fundo e/ou a Classe Única e o empreendedor.

- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

C.10.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

C.10.2. A Classe Única poderá emprestar seus 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.

C.10.3. É vedado à Administradora adquirir Cotas para seu patrimônio.

C.11. Da Contratação de Terceiros

C.11.1. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe serão realizadas pelo Custodiante. As atividades de escrituração de Cotas serão prestadas pelo Escriturador.

C.11.2. As atividades de distribuição das Cotas serão realizadas pela Administradora em regime de melhores esforços ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários por ela contratada.

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

C.11.3. Fica caracterizada como conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, a contratação, pelo Fundo e/ou pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 do Anexo Normativo III, exceto o da primeira distribuição de Cotas.

C.11.4. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

C.12. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora

C.12.1. Os Prestadores de Serviço Essenciais poderão renunciar à administração ou à gestão do Fundo, conforme o caso, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

C.12.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da Classe impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

C.12.1.2. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar os Prestadores de Serviço Essenciais, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração ou de gestão de carteira, conforme o caso.

C.12.1.3. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia de Cotistas, nos termos do disposto da Cláusula 9.3, inciso V, do Anexo Descritivo, para que estes elejam seu substituto ou deliberem pela liquidação do Fundo e da Classe, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia de Cotistas para tal fim.

C.12.1.4. No caso de renúncia, a Administradora ou a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competentes, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos,

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

C.12.1.5. Caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não cheguem a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de eleição pelos Cotistas, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador ou novo gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que haja a posse, a Administradora poderá providenciar a liquidação do Fundo e da Classe.

C.12.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

C.12.1.7. No caso de descredenciamento de um dos Prestadores de Serviço Essenciais pela CVM, esta poderá indicar administrador ou gestor temporário até a eleição de novo administrador ou gestor para o Fundo. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única na CVM.

C.12.1.8. Os Prestadores de Serviços Essenciais responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

C.12.1.9. No caso de liquidação extrajudicial do Prestador de Serviço Essencial, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia 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 do Fundo e da Classe.

C.12.1.10. Se os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação do ato referido no item acima, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação

Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

do Fundo e da Classe.

C.12.1.11. A Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do item C.12.1.4 acima, mesmo quando os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deliberarem pela liquidação do Fundo e da Classe em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo aos Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo e da Classe.

C.12.1.12. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual a nova administradora for eleita constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

C.12.1.13. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

C.12.1.14. Aplica-se o disposto no item C.12.1.12 mesmo quando os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deliberarem pela liquidação do Fundo ou da Classe Única, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo aos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, nestes casos, elegerem novo administrador para processar a liquidação.

C.12.1.15. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

C.12.1.16. Os Prestadores de Serviço Essenciais também poderão ser destituídos e substituídos, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos da Cláusula 9 do Anexo Descritivo.

D. PRAZO DE DURAÇÃO

D.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos, admitida a prorrogação por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, desde que aprovado em sede de Assembleia de Cotistas.



Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

E. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

E.1. Exercício Social. O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

E.2. Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

E.2.1. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

E.2.2. A remuneração total devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado, o que também inclui os serviços prestados em favor da Classe, nos termos previstos no Anexo Descritivo.

E.2.3. Anualmente, será contratada, pela Administradora, às expensas do Fundo, uma avaliação econômico-financeira dos ativos para atualização do valor.

E.2.4. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos, conforme regulamentação vigente.

E.3. Escrituração Contábil. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

ANEXO DESCRITIVO

CLASSE ÚNICA DO ALIANZA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo, exclusivamente, investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única 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 Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil, conforme aplicáveis.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de Cotas.

1.4. **Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

1.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da parte geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. **Forma.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Meta de Rentabilidade.** A Classe Única tem como meta de rentabilidade o IPCA acrescido de 6,0% (seis por cento) ao ano.

1.8. **Direito de Voto.** Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de Cotas:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Negociação das Cotas.** As Cotas poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

2. OBJETIVOS DA CLASSE

2.1. **Objetivo.** É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas de suas respectivas titularidades, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) nos Ativos Imobiliários; e/ou (ii) em Outros Ativos, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

advindo da valorização dos ativos de titularidade da Classe ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e pelas disposições editadas pela CVM.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. A Classe Única deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas da Classe Única previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, nos ativos mencionados na Cláusula 2 acima, durante o Período de Investimento.

3.1.1. Observadas as competências de cada Prestador de Serviços Essenciais previstas neste Regulamento, a Gestora poderá, de forma onerosa, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

- I. votar favorável ou contrariamente à rescisão, à não renovação, à cessão ou à transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
- II. ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes ao arrendamento, à alienação ou à permuta dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

3.1.2. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (a) nenhum novo investimento será realizado pela Classe Única, (b) nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional pelos Cotistas, ressalvado o disposto nas cláusulas seguintes.

3.1.3. Caso assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas e observadas as competências de cada Prestador de Serviços Essenciais previstas neste Regulamento, a Gestora, poderá, após o término do Período de Investimentos, realizar investimentos em Ativos Imobiliários e exigir integralizações adicionais, com a finalidade de impedir diluição dos investimentos já realizados.

3.1.4. Independentemente de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas e observadas as competências de cada Prestador de Serviços Essenciais previstas neste Regulamento, a Gestora poderá, após o término do Período de Investimentos, realizar investimentos em Ativos Imobiliários e exigir integralizações adicionais para o pagamento de compromissos de investimento específicos assumidos pela Classe Única, ou pela sociedade controlada pela Classe Única, antes



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

ou no momento do término do Período de Investimentos.

3.2. Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III e salvo aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, é vedada a aplicação de recursos da Classe Única em investimentos nos quais participem:

- I. a Administradora, a Gestora e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II. a Administradora, a Gestora, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

4. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

4.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

4.1.1. Não obstante, a Classe poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

4.1.2. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, bem como o valor a ser pago por cada Cota.

4.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 4.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

mantidas pelo Custodiante.

4.1.4. Entende-se por lucros auferidos pela Classe o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização do Projeto- Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

4.1.5. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

4.1.6. Para fins da Cláusula 4.1.5, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, as quais são, exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Ativos Imobiliários;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, bem como constituição de fundo de reserva;
- VII. realização de reforma, manutenção e restauração dos Ativos Imobiliários;
- VIII. realização de obras para ampliação e modernização dos Ativos Imobiliários;



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

IX. realização de obras visando à alienação ou à locação dos Ativos Imobiliários.

4.2. **Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das Cotas, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

4.2.1. A amortização parcial das Cotas para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe Única.

4.2.2. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente e serão observados os procedimentos previstos na Cláusula 11 abaixo.

4.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

5. PATRIMÔNIO DA CLASSE

5.1. Poderão constar do patrimônio da Classe: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Outros Ativos, nos termos da Política de Investimento.

5.1.1. É vedado à Gestora ou à Administradora 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.

5.1.2. Em caráter temporário, a Classe poderá, durante até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério da Gestora.

5.1.3. Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

5.1.4. A Administradora pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, à execução da obra ou ao lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico- financeiro.

5.1.5. Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

5.1.6. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

5.1.7. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada, conforme decisão da Gestora, em: (i) Outros Ativos; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.1.8. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender às suas necessidades de liquidez.

6. POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1. Os Ativos Imobiliários representados por imóveis que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pela Classe, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário, a atender a todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos referidos imóveis,



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

bem como com relação às benfeitorias ou às acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

6.2. Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos, conforme deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas. Caberá ao comprador dos Ativos Imobiliários representados por imóveis e/ou dos Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis competentes, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

6.3. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Classe da Administradora ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos de titularidade da Classe. A rentabilidade que a Classe buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

7. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

7.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio inicial estimado da Classe será de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), divididos em 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Anexo Descritivo. Todas as Cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

7.2. **Subscrição Parcial.** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita na Cláusula 7.1, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do artigo 10 do Anexo Normativo III, observada a quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, ou seja, de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

7.2.1. Atingido o montante mínimo indicado acima, a Administradora poderá (i) decidir por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, ou (ii) requerer, perante, a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

7.3. As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, a qual será realizada e liderada pela Administradora, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

7.4. Se e quando aplicável, de acordo com as disposições regulatórias aplicáveis, os investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (i) a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) as Cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

7.5. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, os quais conterão todas as disposições referentes ao Capital Comprometido de cada Cotista em relação à Classe e à sua respectiva forma de integralização.

7.6. A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor do Capital Comprometido, deverá ocorrer mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, que se dará por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

7.7. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$1.000,00 (mil reais).

7.8. Para as Cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. Caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados à Administradora após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota no Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

7.9. .

7.10. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas.

7.11. O valor mínimo para subscrição por Cotista é de R\$250.000,00 (duzentos e



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

cinquenta mil reais). Não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.12. O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor da Classe.

7.13. As Cotas somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado, ou seja, B3, e/ou em mercado de bolsa existente.

7.14. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe.

7.15. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início das atividades da Classe, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

7.16. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos da Cláusula 9.3, inciso V, deste Anexo Descritivo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos da Classe em Ativos Imobiliários, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências da Classe, (iii) a recomposição do caixa em montante suficiente para pagamento das despesas da Classe ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para a Classe, conforme identificados pela Gestora.

7.16.1. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado pelos Cotistas em sede de Assembleia Especial de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado, apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

7.16.2. Os Cotistas da Classe poderão ter direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe, nas condições que venham a ser estabelecidas por meio da Assembleia Especial de Cotistas em que se deliberar pela nova oferta de Cotas da Classe.

7.16.3. As informações relativas à Assembleia Especial de Cotistas por meio da qual foi aprovada a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da respectiva Assembleia Especial de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de realização da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

7.16.4. Na nova emissão, os Cotistas, reunidos na Assembleia Especial, discorrerão a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem ou alienarem, ou não, seus respectivos direitos de preferência entre si ou a terceiros.

7.17. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial de Cotistas para deliberarem sobre novas emissões de Cotas, definirão as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observando o disposto na legislação aplicável.

7.17.1. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

7.17.2. Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro da correspondente oferta pública junto à CVM.

7.18. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização das Cotas.

7.19. As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

7.20. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no respectivo Suplemento.

7.21. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

Subscrição e Compromissos de Investimento: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, e/ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre tais ativos, nos termos dos artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III e conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

7.21.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, observado que os correspondentes recursos serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

7.21.2. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

7.21.3. A integralização em Ativos Imobiliários prevista no *caput* deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados de assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

7.21.4. Tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III.

7.21.5. O laudo de avaliação de que trata a cláusula acima, caso se torne necessário, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que esta não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções e (ii) ser devidamente fundamentado, com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

7.21.6. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pelos Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

7.22. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, as Cotas não são resgatáveis, exceto pelo decurso do Prazo de Duração.

7.23. As Cotas poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

7.23.1. Não obstante o disposto acima, as Cotas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

7.23.2. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto nesta Cláusula.

7.23.3. 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, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na Classe, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

7.24. O titular de Cotas: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.25. **CrITÉRIOS de Isenção para a Classe Única.** Para que a Classe Única seja isenta de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pela Classe Única.

7.25.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

7.26. **CrITÉRIOS de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente: (i) ter as Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) Cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas ou, ainda, que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas em conjunto com outros Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

7.27. Ausência de Garantia de Isenção. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do Cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as Cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo Descritivo. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir, semestralmente, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe Única ou aos seus Cotistas.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

8.1. Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará à Administradora uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devido o primeiro pagamento no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas e os demais no 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do IGP-M (“Taxa de Administração”).

8.2. Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora uma remuneração equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devido o primeiro pagamento no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas e os demais no 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do IGP-M (“Taxa de Gestão”).



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

8.3. **Taxa Máxima de Distribuição.** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga a título de taxa de distribuição primária, conforme prevista nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a Resolução CVM 160.

8.4. **Taxa de Performance.** Além da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, a qual será equivalente a 20,0% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe que exceder a Meta de Rentabilidade, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, bem como a distribuição de resultados aos Cotistas, se for o caso ("Taxa de Performance").

8.4.1. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente, provisionada a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de Cotas e paga no mínimo semestralmente.

8.4.2. A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas.

8.4.3. Taxa de Performance será calculada sempre em relação à Cota inicial, ou seja, a cada amortização será apurada a diferença entre a Cota de amortização e a Cota inicial corrigida pela Meta de Rentabilidade, considerando as amortizações pagas. Caso esta diferença seja positiva, será devido 20% (vinte por cento) desta diferença a título de Taxa de Performance.

8.5. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance serão pagas diretamente à Administradora, à Gestora e/ou aos demais prestadores de serviços contratados, conforme aplicável, sendo certo que o somatório dessas parcelas não excederá o montante total da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas.

8.6. **Outras Taxas.** A Classe não possui taxa de ingresso, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de novas Cotas, podendo essa taxa de entrada ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de Cotas, incluindo, se aplicável, o coordenador líder.

8.7. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe de Cotas, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas classes de Cotas, deverão ser indicadas, neste Regulamento, as despesas comuns às classes e a sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e as classes de Cotas, conforme aplicável.

9. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

9.1. **Competência.** A assembleia geral de Cotistas será realizada para que todos os Cotistas deliberem sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas (“Assembleia Geral de Cotistas”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis, no que couber, as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

9.2. A Classe terá Assembleias Especiais de Cotistas, nos termos deste Anexo Descritivo. Para fins de entendimento, a Assembleia Especial de Cotistas a que sejam convocados todos os Cotistas, observadas as disposições deste Anexo, deverá ser entendida pela Administradora, pela Gestora e pelos Cotistas como uma Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Resolução CVM 175 e deste Anexo Descritivo.

9.3. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- II. a alteração do Regulamento, observado o disposto na Cláusula 9.5.13 abaixo;
- III. destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu respectivo substituto;
- IV. destituição ou substituição da Gestora ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto neste Regulamento;
- V. emissão de novas Cotas;
- VI. a fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

- VII. dissolução e liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- VIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo ou da Classe Única;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III;
- XIII. alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance;
- XIV. a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer forma de coobrigação em nome do Fundo ou da Classe Única.

9.4. Assembleia Ordinária. Anualmente, os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, devem deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como devem deliberar, reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, estes dispensarem referido prazo.

9.4.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

9.5. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

sede de Assembleias de Cotistas, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e 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.

9.5.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve informar o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia de Cotistas e, ainda, de forma sucinta, os respectivos assuntos a serem tratados.

9.5.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas, mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista.

9.5.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada pela Administradora, pela Gestora, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.5.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

9.5.5. Não se realizando a Assembleia de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

9.5.6. Para efeitos da Cláusula 9.5.5 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência da primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto na Cláusula 9.5.4 acima.

9.5.7. Salvo motivo de força maior, a Assembleia de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, o local da reunião será indicado com clareza por meio de correspondência encaminhada por correio eletrônico aos Cotistas.

9.5.8. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os respectivos Cotistas.

9.5.9. Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.5.9.1. O pedido indicado no item acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

9.5.9.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

9.5.10. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, na forma acima prevista, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos na Cláusula 9.5, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 9.5.9, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.5.11. Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações a serem disponibilizadas pela Administradora aos Cotistas incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

9.5.12. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para que se elejam representantes de Cotistas, as informações de que tratar a Cláusula 9.5.11 incluem: (i) declarações dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos na Cláusula 10.1.4 deste Anexo; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

9.5.13. O Regulamento e o presente Anexo Descritivo poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou dos demais prestadores de serviços do Fundo; e (iii)

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

envolver redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance.

9.5.14. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) do item acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.5.15. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

9.5.16. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deliberem por qualquer alteração a este Regulamento relacionada às atividades de custódia qualificada desempenhadas pelo Custodiante, este poderá requerer, caso não concorde, justificadamente, com referida alteração, a rescisão do contrato celebrado com a Administradora, observados os procedimentos previstos no referido instrumento. Nesta hipótese, o Custodiante não será responsável pela verificação do atendimento de novas obrigações relacionadas às atividades de custódia qualificada, a partir da data da alteração deste Regulamento que deu ensejo ao término do contrato de custódia. Caso o Custodiante não se pronuncie a respeito da alteração deste Regulamento acima mencionada, ou caso se manifeste em desacordo com os procedimentos previstos no contrato de custódia, serão consideradas aceitas tacitamente alterações promovidas pelos Cotistas por meio da respectiva Assembleia de Cotistas em relação às novas obrigações impostas ao Custodiante.

9.6. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

9.6.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.6.2. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido na Cláusula 9.6 acima estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da Administradora, desde que tal observação conste do processo de consulta, quando couber.

9.6.3. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

deste Anexo Descritivo, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

9.7. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pela Administradora junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia de Cotistas.

9.7.1. Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada à Administradora, desde que esta receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista nesta cláusula.

9.8. Deliberação. As deliberações dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas, conforme aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

9.8.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII da Cláusula 9.3 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo ou a Classe Única, conforme o caso, tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo ou a Classe Única, conforme o caso, tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.8.2. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, conforme aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8.3. Somente podem votar na Assembleia de Cotistas, conforme aplicável, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da respectiva Assembleia de Cotistas e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

9.8.4. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo ou da Classe Única, conforme o caso.

9.8.5. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados dos prestadores de serviço;
- III. empresas ligadas aos prestadores de serviço, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados;
- IV. o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, com a Classe Única ou com as respectivas subclasses, se houver, no que se refere à matéria em votação; e
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.8.6. Não se aplica a vedação de que trata a cláusula acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada por meio da própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 do Anexo Normativo III.

9.9. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e/ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

9.9.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e
- V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora e/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.

9.9.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do consultor imobiliário, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor imobiliário, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

9.9.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor imobiliário.

9.10. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

9.10.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

9.10.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata a cláusula acima, deverá enviar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação.

9.10.3. Nas hipóteses previstas na Cláusula 9.10.1 acima, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.10.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

9.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo ou pela Classe Única, conforme o caso.

9.11. Qualquer deliberação tomada por meio das Assembleias de Cotistas somente



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

produzirá efeitos a partir da data de protocolo, junto à CVM, da cópia da ata da respectiva Assembleia de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

10. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1. Representante de Cotistas. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, poderão eleger até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

10.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que 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.

10.1.2. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas por meio da qual se deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe Única, permitida a reeleição.

10.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

10.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, em controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

investimento imobiliário;

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

10.1.5. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

11.1. Na hipótese de liquidação, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate de tais Cotas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

11.1.1. Na hipótese de liquidação, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.2. A Classe entrará em liquidação por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

11.3. A Classe poderá ser liquidado na ocorrência dos seguintes eventos: (i) caso seja deliberado em sede de Assembleia Especial de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

11.4. Na hipótese de liquidação da Classe, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pelos Cotistas em sede de Assembleia Especial de Cotistas



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

especialmente convocada e instalada para tal fim.

11.4.1. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão das vendas.

11.4.2. Após a partilha dos ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Especial de Cotistas por meio da qual se tenha deliberado a respeito da liquidação, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

11.5. Encerrados os procedimentos referidos acima, os Cotistas deverão deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas ainda em circulação.

11.6. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação ou, ainda, na hipótese de os Cotistas não chegarem a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

11.6.1. Nos termos do *caput* desta Cláusula, na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às suas responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

11.6.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto na presente Cláusula, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

11.6.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos subitens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

11.6.4. A regra de constituição de condomínio prevista na Cláusula 11.6.3 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

11.6.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime dos Cotistas reunidos em uma Assembleia Especial de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

11.6.6. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida na Cláusula 11.6.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante data, hora e local para que seja realizada a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe, na forma do artigo 334 do Código Civil.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. No ato de seu ingresso na Classe, o Cotista receberá da Administradora, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do termo de adesão e ciência de risco a este Regulamento.

12.1.1. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, obtidas pela Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

12.2. Informações Periódicas e Eventuais. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.2.1. A divulgação de informações deve ser realizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.2.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.2.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas.

12.3. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo e/ou à Classe:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotista;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, §3º, do Anexo Normativo III, e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas por meio da Assembleia de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III.

12.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas ou da Administradora, bem como qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.3.2. Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no §1º do artigo 37 do Anexo Normativo III.

12.4. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

12.4.1. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue à Administradora, o envio das informações previstas no *caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

12.4.2. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente poderão ser encaminhadas à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

13. FATORES DE RISCO

13.1. Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos da Classe 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

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

perdas para a Classe e para o Cotista.

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

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

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

(ii) **Riscos de mercado** - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

do valor das Cotas, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

(iii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iv) **Riscos de não realização do investimento** – Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor da Cota.

(v) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas primeira emissão serão distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 2009, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM. Ainda, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. A variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Na hipótese de o referido patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, existem algumas



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo e da Classe. Ademais, também existe o risco de descasamento de prazos entre (i) a execução, performance e implementação dos empreendimentos objeto de investimento pela Classe e demais Ativos Imobiliários; com (ii) o Prazo de Duração, o que pode impactar o Patrimônio Líquido, gerar perdas e problemas de liquidez aos Cotistas.

(vi) **Risco de a Classe ser genérica** – A Classe não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos de titularidade da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado Projetos-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(vii) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da primeira emissão, a Administradora ou o Escriturador irão ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(viii) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que as classes de cotas de emissão de fundos de investimento imobiliários devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma lei, a classe de cotas que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(ix) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(x) **Risco de concentração da carteira da Classe** – A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Projetos-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(xi) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Projetos- Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(xii) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo e desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço

**Anexo Descritivo ao Regulamento**

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

contratual.

(xiii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas.

(xiv) **Riscos ambientais** – Ainda que os Projetos-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

(xvi) **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

condição financeira da Classe.

(xvii) **Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xviii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora da Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xix) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

(xx) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a carteira da Classe ser constituída também por participações em sociedades de propósito específico, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários em desenvolvimentos por estas, ou seja, o Cotista não poderá exercer



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe.

(xxi) **Risco de diluição da participação do Cotista:** a Classe poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões e os Cotistas não exercem os respectivos direitos de preferência, nos termos deste Regulamento, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xxii) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação.

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



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira da Classe. Os investimentos da Classe serão feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para a Classe quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade investida; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da Classe e das Cotas.

(xxiv) **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado da Classe.

(xxv) **Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o retorno dos Projetos-Alvo e da Classe será prejudicado.

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

(xxvii) **Demais riscos:** a Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

14. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. **Exercício Social.** O exercício social da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

14.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras da Classe



Anexo Descritivo ao Regulamento

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 22.169.716/0001-50

estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

14.2.1. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras da Classe, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras da Classe.

14.2.2. A remuneração total devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado, o que também inclui os serviços prestados em favor da Classe.

14.2.3. Anualmente, será contratada, pela Administradora, às expensas do Fundo e/ou da Classe, uma avaliação econômico-financeira dos ativos da Classe para atualização do valor.

14.2.4. As demonstrações financeiras da Classe devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos da Classe, conforme regulamentação vigente.

14.3. **Escrituração Contábil.** A Classe deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.2. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 22.169.716/0001-50

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO ALIANZA REAL ESTATE II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Suplemento se refere à primeira emissão de Cotas, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração da Classe. O Prazo de Duração da Classe é de 5 (cinco) anos, admitida a prorrogação por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, desde que aprovado em sede de Assembleia Especial de Cotistas.

2. Quantidade. Serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

3. Público-Alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9º- A da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento.

4.1. Ao aderir à Classe, o investidor celebrará com a Administradora o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora, e o Compromisso de Investimento.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, ou seja, R\$50.000.000,00 (cinquenta de reais), a Administradora poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da

Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 22.169.716/0001-50

Instrução CVM 476. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (i) a oferta não foi registrada na CVM; e (ii) as Cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476 o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. A Classe não poderá realizar outra oferta pública de Cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de **R\$ 1.000,00** (mil reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição por Cotista é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

7. Integralização. A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, que se dará por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme



Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única

Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 22.169.716/0001-50

as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

7.1. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos do Regulamento e dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.