



Aos(Às)

Senhores(as) Cotistas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

Ref.: **Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, convocada para o dia 15 de maio de 2021.**

Prezados(as) Senhores(as),

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administrador ("Administrador") do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias a serem deliberadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente), no dia 15 de maio de 2021, às 10:30 horas ("Assembleia"), a fim de examinar, discutir e deliberar sobre a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, com a emissão de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, em série única, com valor unitário calculado conforme o Regulamento, admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de lote adicional de cotas, em percentual correspondente a até 20% (vinte por cento) das cotas inicialmente emitidas; e (b) distribuição parcial da oferta limitada ao montante mínimo de 10.000 (dez mil) cotas, nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução



CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:

O Administrador propõe a aceitação da matéria acima, conforme principais condições da oferta abaixo expostas, pois a captação de tais recursos permitirá ampliar e diversificar os ativos da carteira do Fundo diante de novas oportunidades que podem se apresentar, diluindo melhor os custos e os riscos do Fundo.

Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 472/08, e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características (“Oferta”):

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Quantidade de Cotas:** Inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”), observada a possibilidade de aumento de cotas através das Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
- (iii) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”);
- (iv) **Preço de Emissão:** será correspondente, à média do valor patrimonial ou do valor de mercado das cotas até então emitidas pelo Fundo, nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de publicação do fato relevante, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e a possibilidade de aplicação de um desconto de até 10% (dez por cento);



Nos termos para os fins do inciso II, do artigo 15, do Regulamento, a metodologia de cálculo do Preço de Emissão (se (i) ou (ii), conforme acima), será definida antes do oferecimento do Direito de Preferência aos cotistas do Fundo, conforme procedimento detalhado no item (xiii), abaixo.

- (v) **Taxa de Distribuição Primária:** será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto com o respectivo coordenador líder da Oferta, incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);
- (vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (vii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;
- (viii) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;
- (ix) **Número de Séries:** série única;
- (x) **Forma de Distribuição:** pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xi) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;



- (xii) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xiii) **Direito de Preferência:** os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início através de fato relevante (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou fato relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;
- (xiv) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xv) **Período de Colocação:** até 12 (doze) meses contados da data de divulgação do anúncio ou comunicado de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio ou do comunicado de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- (xvi) **Coordenador Líder:** Instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser oportunamente definida. Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Distribuição Primária. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

INFORMAÇÕES GERAIS



As matérias objeto de deliberação serão aprovadas pelo voto favorável da maioria simples dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, nos termos do Artigo 35 do Regulamento, cabendo a cada cota um voto.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 15 de maio de 2021, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, ou envio de carta ao Administrador, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até dia 21 de maio de 2021.

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

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 15 de abril de 2021.

BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. [ajustar, se for o caso. Tínhamos falado em assinatura eletrônica por e-mail]