

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

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 - Código de negociação: ALZR11

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA**

Prezado Cotista,

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 52 andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo") vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância, ("Consulta Formal"), enviada aos cotistas da classe única de cotas de responsabilidade limitada do Fundo ("Cotistas" e "Classe", respectivamente) em 12 de maio de 2026. A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre as seguintes matérias:

1. A atualização da definição de "Ativos-Alvo" constante da seção "Objetivo" no item 1.1 do Anexo I do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

**Objetivo**

*"A classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do seu patrimônio líquido ("Ativos-Alvo")"; (i) diretamente, (a) em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais, locados via contratos de locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack", "Buy to Lease" e/ou "Retrofit") e que atendam às Condições Mínimas de Locação, conforme definidas no item 4.12, abaixo; e (b) em cotas de FII que tenham como objetivo o investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais, locados via contratos de locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack", "Buy to Lease" e/ou "Retrofit") e que atendam às Condições Mínimas de Locação, conforme definidas no item 4.12, abaixo; e (ii) indiretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais, locados via contratos de locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack", "Buy to Lease" e/ou "Retrofit") e que atendam às Condições Mínimas de Locação, conforme definidas no item 4.12, abaixo, por meio da aquisição de (a) ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE")"; (b) cotas de emissão de FII que não estejam enquadrados no subitem "(b)" do item*

**BTG Pactual**

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

*“(i)”; (c) cotas de emissão fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento financeiros do subtipo “ações” (“FIA”) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.”*

**1.1.** Em razão da deliberação constante do item “1” acima, ajuste do inciso (ii) do item 4.1, dos itens 4.2, 4.2.3, inciso (iv) do item 4.5, 4.10, 4.12 e 4.12.1 do Anexo I do Regulamento, referentes a Política de Investimento do Fundo, cujas redações passarão a vigorar da seguinte forma:

*“4.1(...)*

*(...)*

*(ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos, nos termos deste CAPÍTULO 4.*

**4.2** *A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos”).*

*(i) direta ou indiretamente, imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais prontos ou em construção, que não se enquadrem na definição de Ativos-Alvo;*

*(ii) ações ou quotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que não sejam detentores de imóveis que se enquadrem na definição de Ativos-Alvo;*

*(iii) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de FIA que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, e que, em ambos os casos, não se enquadrem na definição de Ativos-Alvo;*

*(iv) cotas de emissão de FII que não se enquadrem na definição de Ativos-Alvo; e*

*(v) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).*

*(...)*

**4.2.3** *Com relação ao inciso (i), acima, no que diz respeito especificamente a aquisição de imóveis não residenciais em construção, a classe fica limitada a 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido.*

*(...)*

**4.5(...)**

*(iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação que não se enquadrem na definição de Ativos-Alvo e Outros Ativos.*

*(...)*

**4.10** *A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários (incluindo os Ativos, conforme aplicável), desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.*

*(...)*

**4.12** *Os imóveis dos respectivos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento pela classe, deverão no momento da aquisição, estar locados por meio da celebração de Contratos de Locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações (“Built to Suit”, “Sale&LeaseBack”, “Buy to Lease” e/ou “Retrofit”) e com prazo residual mínimo de 5 (cinco) anos (em conjunto, as “Condições Mínimas de Locação”).*

**4.12.1** *Entende-se por “Contratos de Locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações” os contratos celebrados nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”), que possuam cláusulas contratuais que, no mínimo: (a)*

*indiquem a renúncia pela locatária ao seu direito de revisionar o valor da locação; e (b) determinem que, no caso de rescisão imotivada pelo locatário, será devido à classe o pagamento de uma indenização conforme convencionada livremente pelas partes contratantes, observados os limites legais previstos no §2º do art. 54-A da Lei nº 8.245/91.”*

2. A inclusão do item 4.11.3, ao Anexo I do Regulamento, de forma prever a possibilidade do Fundo recomprar as próprias Cotas, conforme possibilidade prevista no artigo 56 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, a qual terá a seguinte redação:

*“4.11.3 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas (OPAC), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.”*

- 3 A atualização da seção “Capital Autorizado” para aumento do valor constante do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, a qual não considerará as emissões de cotas do Fundo já realizadas, incluindo a 8ª (oitava) emissão de novas cotas do Fundo:

#### **Capital Autorizado**

*“O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de cotas da classe, e desde que atendam aos seguintes critérios.”*

- 4 A inclusão dos itens 9.18 e 9.19 do Anexo I do Regulamento, para prever a possibilidade do Gestor prestar garantias em nome da Classe ou coobrigar-se de qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme possibilidade prevista nos incisos II e V do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os quais terão as seguintes redações:

*“9.18 O Gestor poderá, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigações de qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, bem como constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.*

*9.19 Observado o disposto no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução 175, o Gestor, na qualidade de representante do Fundo, poderá votar nas Assembleias de Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo.”*

**4.1** Em razão da deliberação prevista no item 4) acima, aprovar ajustes no item (f) do inciso (ii) do item 9.10, bem como dos incisos (ii), (iii), (iv) e (ix) do item 9.22 do Anexo I do Regulamento para prever a possibilidade acima mencionada, cujas redações passarão a ser as seguintes:

**“9.10** (...)

(...)

*(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, observadas as exceções dispostas neste Regulamento;*

(...)

**9.22** *É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da classe, conforme aplicável:*

(...)

*(ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade, observado o disposto no item 4.10 deste Anexo;*

*(iii) contrair ou efetuar empréstimo, observado o disposto no item 4.10 deste Anexo;*

*(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme disposto no item 9.18 deste Anexo;*

(...)

*(ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme disposto no item 9.18 deste Anexo.”*

**5** A inclusão da Taxa Global em substituição às taxas segregadas devidas aos prestadores de serviços do Fundo, de modo que a seção 10.1 do Anexo I do Regulamento, passará a ter a seguinte nova redação:

**“10.1** (...)

**Taxa Global**

*“1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da classe.*

### **Taxa Máxima Global**

*À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% (um por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.*

*Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a [Plataforma de Transparência de Taxas](#).*

*(...)*

*O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa Global, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa Global. ”*

**5.1** Em razão das deliberações acima, prevista no item 5) acima, aprovar os ajustes nos itens 1.4 e 4.6 da parte geral do Regulamento, bem como no item 4.6, no inciso (xiv) do item 11.1 do Anexo I do Regulamento para adequar as referências à Taxa Global.

**6** A aquisição ou alienação de cotas de fundo de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, (“FIIs Conflitados Administrador”), bem como, geridos pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FIIs Conflitados Gestor” e, quando referido em conjunto com FIIs Conflitados Administrador “FIIs Conflitados”), desde que observado, no momento de aquisição dos FIIs Conflitados, a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo exposto aos FIIs Conflitados.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora recomenda que as matérias da ordem do dia constantes dos itens 1”, “2”, “3”, “4” e “5” sejam aprovadas pelos Cotistas presentes na Assembleia Geral Cotistas, a ser realizada por meio de consulta formal.

A Administradora recomenda que a matéria da ordem do dia constante do item “6” da ordem do dia, a qual envolve conflito de interesses, seja colocada em deliberação, devendo ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos Cotistas.

Desta forma, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

### **BTG Pactual**

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

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

**BTG Pactual**

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