

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

PERFIL DO FUNDO 03/01/2018

Código de Negociação	ALZR11
Local de Atendimento aos Cotistas	São Paulo / SP
Data da Constituição do Fundo	22/09/2017
Quantidade de cotas atual	997.042
Data do registro na CVM	20/10/2017

Código ISIN	BRALZRCTF006
Jornal para publicações legais	
Patrimônio Atual (R\$)	99.704.200,00
Valor da cota (R\$)	100,00
Código CVM	0317081

Administrador
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Tel.: (11) 3383-2513

Diretor Responsável
ALLAN HADID Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Tel.: (11) 3133-2513

Características do Fundo
O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo “Regulamento do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário” datado de 06 de novembro de 2017, o qual foi devidamente registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1006106, em 06 de novembro de 2017 (“Regulamento”) e pela legislação vigente.
Objetivo e Política de Investimento do Fundo
Objetivo: O objeto do Fundo é o investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo (abaixo definidos), com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos (“ <i>Built to Suit</i> ” e “ <i>Sale&LeaseBack</i> ”) que atendam às Condições Mínimas de Locação (abaixo definidas) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo (“Ativos-Alvo”), observando como política de investimentos a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

Política de Investimento: A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos Imobiliários”):

I. Quaisquer direitos reais sobre Ativos-Alvo;

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

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

IV. Cotas de FII que tenham por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo;

V. Letras hipotecárias;

VI. Letras de crédito imobiliário; e

VII. Letras imobiliárias garantidas.

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

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

I - Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”). O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

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

Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender aos seguintes critérios mínimos, no momento da aquisição (em conjunto, “Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo”):

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

II. Os Ativos-Alvo devem estar performados no momento da sua aquisição, ou seja, o locatário já deve ter se comprometido a realizar o pagamento da locação, independentemente de qualquer condição futura, que não tenha sido imposta pelo adquirente como uma condição precedente à aquisição;

III. Os Ativos-Alvo deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;

IV. As aquisições devem ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos Ativos-Alvo com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição, conforme relatório de auditoria jurídica elaborado por escritório de advocacia de primeira linha com conclusão satisfatória à aquisição;

V. Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos deverão ser objeto de avaliação por empresa independente.

A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos no Regulamento ou em assembleia geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos-Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme o procedimento operacional previsto no “Instrumento Particular de Gestão de Carteira do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 06 de novembro de 2017, entre o Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a Alianza Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”).

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos Financeiros”):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472;

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

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

Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração, conforme definida no Art. 23 do Regulamento; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos Imobiliários que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Da Política de Distribuição de Resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas do Fundo, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.