

São Paulo, 11 de maio de 2022

Aos

**Senhores Cotistas do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário**

**Ref.: Proposta da Administradora 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 11 de maio de 2022.**

Prezados Senhores,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

**A)** A aprovação para realização da 5ª (quinta) emissão de até 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas do Fundo, em classe e série únicas, a serem ofertadas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), bem como da Instrução CVM 472, sob regime de melhores esforços de colocação, nos seguintes termos (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente):

- (i) **Número da Emissão e Série:** A Emissão representará a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, a ser realizada em série única;
- (ii) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento de cotas através das Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial. Para fins de esclarecimento, fica estabelecido que o Montante Total da Oferta será o resultado da multiplicação do número

de Novas Cotas, conforme acima descritas, pelo Preço de Emissão, conforme será definido de acordo com o item (iv), abaixo;

(iii) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Mínimo da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais ("Novas Cotas Adicionais");

(iv) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 15 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), a critério do Gestor por meio ato específico celebrado pela Administradora, no dia útil imediatamente anterior à data de início do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão");

(v) **Taxa de Distribuição Primária:** Poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto pela Administradora com o Coordenador Líder da Oferta, incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"). Os valores efetivamente devidos à título de Taxa de Distribuição Primária serão definidos posteriormente por ato próprio da Administradora;

(vi) **Público Alvo:** Investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes;

(vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 10.000 (dez mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), para manutenção da Oferta, observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas poderão ser atualizados e divulgados quando da definição do Preço de

Emissão (“Distribuição Parcial”). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

(viii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(ix) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 476; e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

(x) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e junto à instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, caso aplicáveis, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xi) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xii) **Direito de Preferência:** Observado o disposto nos incisos II e III, artigo 15 do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas subscritas e integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos da Oferta, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção a ser calculado considerando-se o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) para subscrição de Novas Cotas, correspondente à razão entre o número total de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta sobre o número total de Cotas emitidas pelo Fundo (“Direito de Preferência”). Conforme previsto no inciso II, artigo 15 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme será previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência exclusivamente no ambiente do escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora (“Período do Exercício do Direito de Preferência”);

(xiii) **Direito de Subscrição de Sobras:** Caso seja encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das

sobras, se houver ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência;

(xiv) **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada atual Cotista durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos ("Rateio do Montante Adicional"). Caso existam Novas Cotas remanescentes devido aos arredondamentos da aplicação do Rateio do Montante Adicional, tais cotas poderão ser alocadas no Montante Adicional de forma discricionária pelo Coordenador Líder. As datas e informações detalhadas sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão oportunamente divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;

(xv) **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;

(xvi) **Período de Colocação:** Até 12 (doze) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro, nos termos da Instrução CVM 476;

(xvii) **Coordenador Líder:** Determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser definido no ato específico celebrado pela Administradora ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xviii) **Outras Disposições:** A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para definição do Preço de Emissão e definição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

- B)** Aprovação da alteração do artigo 39 do Regulamento para prever a possibilidade de resposta à consulta formal, em, no mínimo (i) 15 dias, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, de modo que, se aprovada a adequação, o artigo 39 do Regulamento passará a vigor com a seguinte redação:

*"Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cujo prazo de resposta deverá ser de, no mínimo, (i) 15 (quinze) dias, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472."*

- C)** Aprovação para eventual realização, pelo Fundo, das seguintes operações ("Operações com Potencial Conflito"), desde que respeitada a política de investimento do Fundo:

1. aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou que tenham como contraparte veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestor, desde que os certificados de recebíveis imobiliários atendam os seguintes critérios de elegibilidade: (i) no momento da aquisição tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; (ii) possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; (iii) indexados pelo IPCA ou IGPM; (iv) o nível de concentração do devedor seja igual ou menor a 10% (dez por cento); (v) no momento da aquisição contem, isolada ou cumulativamente, com garantias reais e/ou fidejussórias, tais como, a título exemplificativo, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de quotas ou ações, conforme aplicável, cessão fiduciária de recebíveis, hipoteca, penhor, aval ou fiança.
2. aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no

mercado secundário, pela Administradora e/ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

3. aplicação, pelo Fundo, em: (i) cotas de fundos de investimento não imobiliários e que sejam expressamente autorizados pela Instrução CVM 472, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pela Administradora e/ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 10% do Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) exclusivamente para fins de "zeragem", quaisquer aplicações financeiras, cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, até o limite de 100% do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 100% do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aceitação da matéria "A" 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.

Não obstante, a Administradora entende que a matéria "B" acima, está em linha com o disposto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Por fim, a Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita na matéria "C" acima, por entender que o conflito de interesses constante deva ser deliberado entre os cotistas, no seu melhor interesse.

11 de maio de 2022

### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

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