

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 18 de maio de 2020.**

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 18 de maio de 2020, às 10:30 horas (“Assembleia”), a fim de examinar, discutir e deliberar sobre a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, com a emissão de até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas, em série única, com valor unitário a ser calculado na forma prevista no 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, (i) nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), ou (ii) nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), conforme definido oportunamente, 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.

Adicionalmente, o Administrador propõe que a definição entre (a) uma oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e (b) uma oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a exemplo do que já ocorre nas ofertas públicas aprovadas por ato do administrador quando da utilização do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), sejam definidas oportunamente pelo Administrador em conjunto com a Gestora.

### **Nova Emissão de Cotas do Fundo**

Realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 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 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Quantidade de Cotas:** Inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas novas cotas ("Novas Cotas"), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas 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, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 ("Cotas Adicionais");
- (iv) **Preço de Emissão:** será correspondente, (i) ao valor patrimonial ou o valor de mercado das cotas até então emitidas pelo Fundo, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme o caso (em caso de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03) ou de fato relevante (em caso de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09); ou (ii) 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 aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme o caso (em caso de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400) ou de fato relevante (em caso de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476); observado que, nos casos (i) e (ii) acima, os respectivos valores não incluem a Taxa de Distribuição Primária e a possibilidade de aplicação de um desconto de até 5% (cinco por cento);

Nos termos e 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, (i) nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O rito será definido oportunamente pelo Administrador em conjunto com a Gestora, observando que os direitos dos Cotistas sejam integralmente resguardados independentemente do rito escolhido;
- (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, conforme o caso (em caso de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03) ou de fato relevante (em caso de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09) (“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 ou a terceiros (neste último caso, exclusivamente na hipótese de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03), respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas remanescentes e não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras;
- (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 6 (seis) 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, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, 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 11 de junho de 2020, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@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.<sup>1</sup>

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até dia 18 de junho de 2020.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador ou com a Gestora, por meio dos e-mails SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com e ri@alianza.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

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

São Paulo, 12 de maio de 2020.

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

---

<sup>1</sup> 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]