

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

Aos

Cotistas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

Ref.: Procedimento de Consulta Formal – Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas

Prezados Cotistas,

Na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), vem, por meio desta, convocar V.Sas., na qualidade de titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da **Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”)**, nos termos do Art. 39 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”).

Nesses termos, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas por meio desta Consulta Formal:

(i) A alteração do Regulamento, modificando o objeto, política de investimentos e política de exploração dos ativos-alvo do Fundo, de modo que, caso aprovado pelos Cotistas, o Regulamento passará a vigorar nos seguintes termos:

a. o artigo 2º do Regulamento passará a vigorar conforme abaixo:

“Art. 2º - O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos (“Built to Suit”, “Sale&LeaseBack” e “Retrofit”) que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 10, abaixo (“Imóveis-Alvo”); e (ii) indiretamente (a) em ações ou cotas de sociedade de propósito específico (“SPE”); (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado

imobiliário (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a”, “b” e “c”, acima, são doravante denominados Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo FUNDO poderão ser realizadas mediante pagamento à vista ou a prazo, e deverão obedecer a política de investimento do FUNDO e as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”). Os laudos de avaliação dos imóveis deverão ser elaborados conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o FUNDO é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

b. o caput artigo 4º do Regulamento passará a vigorar conforme abaixo:

Art. 4º - 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, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Direta ou indiretamente, imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, com contrato(s) de locação de qualquer natureza vigentes no momento da aquisição pelo FUNDO;

II. Ações ou cotas de sociedades (“SPE”) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

III. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário

IV. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”);

V. Letras hipotecárias;

VI. Letras de crédito imobiliário;

VII. Letras imobiliárias garantidas;

VIII. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e

IX. Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação.

c. o caput artigo 9º do Regulamento passará a vigorar conforme abaixo:

“Art. 9º - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor (abaixo definido) e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do FUNDO, observado o disposto no §1º, abaixo e o disposto no Art. 35, inciso IX e §3º, da Instrução CVM 472;

III. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos-Alvo para o FUNDO;

IV. Alugar ou arrendar os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e

V. Ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis decorrentes dos contratos de locação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do FUNDO, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observadas as restrições da regulamentação aplicável.

§ 1º - A comercialização dos Ativos do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos do FUNDO, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§2º - Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.”

d. Tendo em vista a alteração do Art. 4º, conforme descrita acima, o termo definido “Ativos Imobiliários” será substituído ao longo do Regulamento por “Ativos”;

(ii) A alteração das condições mínimas de locação atípica constantes dos incisos II e II do artigo 10 do Regulamento, de modo que passarão a vigorar conforme abaixo:

“II. Os Ativos-Alvo devem estar locados por meio de contratos atípicos, com prazo residual mínimo, na data da aquisição, de 5 (cinco) anos. Entende-se por “contratos atípicos”, 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 dentro do período da atipicidade: (a) impeçam a ação revisional do

valor da locação; e (b) determinem que no caso de rescisão imotivada pelo locatário, será devido ao FUNDO 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.

III. O Ativo-Alvo deve ter contratado ou prevista a contratação em prazo exíguo de seguro patrimonial emitido por empresa de primeira linha, cuja apólice deverá ser renovada, de modo que o Ativo-Alvo permaneça segurado pela vigência integral do contrato de locação;”

(iii) A renovação e majoração do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), para R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), com a corresponde alteração do Art. 15, §1º, do Regulamento;

(iv) A subscrição, integralização e/ou aquisição pelo Fundo de cotas do fundo de investimento **ALIANZA DIGITAL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, cuja atual denominação é “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 35”, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.897/0001-61, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM 472, ainda em fase pré-operacional, administrado pela Administradora e a ser gerido pela Gestora (“FII Digital Realty”), para fins de aquisição e investimento em ativos relacionados a infraestrutura digital, tais como *data centers*, antenas de telecomunicação e/ou infraestrutura de fibra ótica, sempre enquadrados na política de investimentos do Fundo, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado que:

a. a parcela da taxa de administração do FII Digital Realty recebida pela Gestora a título de remuneração pelos serviços de gestão da carteira do FII Digital Realty, será revertida ao Fundo na proporção das cotas do FII Digital Realty detidas pelo Fundo, de modo que a Gestora não cobrará taxa de gestão em duplicidade;

b. já excluída a parcela da taxa de administração referida no item “a” acima, será devido ao Administrador uma remuneração equivalente à soma dos seguintes montantes: **(1)** 0,20% (dois décimos por cento) ao ano, calculado à razão de 1/12 (um doze avos) nos termos do Art. 36, §1º, da Instrução CVM 472, sujeito, contudo, a um montante mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGP-M”); **(2)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa de valores, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado à razão de 1/12 (um doze avos) nos termos do Art. 36, §1º, da Instrução CVM 472, sujeito, contudo, a um montante mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M; e

c. nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas do FII Digital Realty caracteriza uma situação de conflito de interesses entre, de uma lado, o Fundo e, de outro lado, o Administrador e o Gestor.

(v) A aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020.

As deliberações previstas nos itens (i) a (iv) acima apenas serão consideradas aprovadas pelos Cotistas representando a maioria absoluta dos votos dos votos recebidos e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, nos termos do §1º do Art. 20 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Já a deliberação prevista no item (v) acima apenas será considerada aprovada pelos Cotistas representando a maioria absoluta dos votos recebidos, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do Art. 20 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Solicitamos a manifestação de V.Sas. até o dia **13 de dezembro de 2020**, na forma da carta resposta que consta do Anexo I à presente, a qual deverá ser enviada à Administradora¹: (i) por e-mail a ser enviado ao endereço OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com; ou (ii) exclusivamente para os Cotistas cadastraram endereço de e-mail junto ao agente de custódia de suas Cotas e receberam diretamente e-mail com link para plataforma eletrônica de voto, por meio da referida plataforma eletrônica de voto.

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 01 (um) ano. O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 18 de dezembro de 2020.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

¹ Quando enviada por e-mail e/ou quando houver necessidade de mais de uma assinatura para representação do Cotista, a carta resposta deverá ser assinada e enviada ao Administrador acompanhada de: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: a cópia de um documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado registrado em Junta Comercial e da documentação societária outorgando os devidos 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 do regulamento em vigor, 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 ou acompanhada de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano. As assinaturas com reconhecimento de firma ou realizadas por meio de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) dispensam o envio dos documentos indicados no item (a) acima.

À

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 12 de novembro de 2020

Em resposta à consulta formal enviada em 12 de novembro de 2020 de outubro de 2020 aos cotistas do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo” e “Consulta Formal”, respectivamente), manifesto abaixo meu voto com relação às matérias colocadas em deliberação:

(i) Sobre a alteração do Regulamento, modificando o objeto, política de investimentos e política de exploração dos ativos-alvo do Fundo, de modo que, se aprovado pelos Cotistas, o Regulamento passará a vigorar com as alterações descritas no item (i) da Consulta Formal:

- SIM, aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos no item (i) da Consulta Formal;
- NÃO, não aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos no item (i) da Consulta Formal;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 21, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

(ii) Sobre a alteração das condições mínimas de locação atípica constantes dos incisos II e II do artigo 10 do Regulamento, de modo que, se aprovado pelos Cotistas, o Regulamento passará a vigorar com a alteração descrita no item (ii) da Consulta Formal:

- SIM, aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos no item (ii) da Consulta Formal;
- NÃO, não aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos no item (ii) da Consulta Formal;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 21, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

(iii) Sobre a renovação e majoração do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), para R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), com a corresponde alteração do Art. 15, §1º, do Regulamento;

- SIM, aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos descritos no item (iii) acima;
- NÃO, não aprovo** a alteração do Regulamento, nos termos descritos no item (iii) acima;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 21, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

(iv) Sobre a subscrição, integralização e/ou aquisição pelo Fundo de cotas do fundo de investimento **ALIANZA DIGITAL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, cuja atual denominação é “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 35”, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.897/0001-61, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM 472, ainda em fase pré-operacional, administrado pela Administradora e a ser gerido pela Gestora (“FII Digital Realty”), para fins de aquisição e investimento em ativos relacionados a infraestrutura digital, tais como *data centers*, antenas de telecomunicação e/ou infraestrutura de fibra ótica, sempre enquadrados na política de investimentos do Fundo, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“Subscrição e Aquisição FII Digital Realty”), observado que:

- a. a parcela da taxa de administração do FII Digital Realty recebida pela Gestora a título de remuneração pelos serviços de gestão da carteira do FII Digital Realty, será revertida ao Fundo na proporção das cotas do FII Digital Realty detidas pelo Fundo, de modo que a Gestora não cobrará taxa de gestão em duplicidade;
- b. já excluída a parcela da taxa de administração referida no item “a” acima, será devido ao Administrador uma remuneração equivalente à soma dos seguintes montantes: **(1)** 0,20% (dois décimos por cento) ao ano, calculado à razão de 1/12 (um doze avos) nos termos do Art. 36, §1º, da Instrução CVM 472, sujeito, contudo, a um montante mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGP-M”); **(2)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa de valores, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado à razão de 1/12 (um doze avos) nos termos do Art. 36, §1º, da Instrução CVM 472, sujeito, contudo, a um montante mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M; e
- c. nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas do FII Digital Realty caracteriza uma situação de conflito de interesses entre, de uma lado, o Fundo e, de outro lado, o Administrador e o Gestor.

- SIM, aprovo** a Subscrição e Aquisição FII Digital Realty, nos termos descritos acima;
- NÃO, não aprovo** a Subscrição e Aquisição FII Digital Realty, nos termos descritos acima;

Abstenho-me de votar.

Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 21, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

(v) Sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020.

SIM, aprovo as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020;

NÃO, não aprovo as contas e demonstrações contábeis do Fundo;

Abstenho-me de votar.

Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 21, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

_____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome do Cotista: