

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 02 DE JANEIRO DE 2019, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	25
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	27
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DO ASSESSOR LEGAL, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE	29
SUMÁRIO DO FUNDO	33
Forma de Constituição e Base Legal	33
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	33
Principais Eventos	33
Desempenho do Fundo e Histórico de Rentabilidade	34
Valor Histórico de Negociação das Cotas	36
Novas Emissões de Cotas	37
Representante dos Cotistas	37
Assembleia Geral	37
Objetivo e Política de Investimento do Fundo	37
Administração	38
Obrigações e Responsabilidades da Administradora	38
Política de Divulgação de Informações	39
Vedações Aplicáveis à Administradora.....	39
Gestor	39
Obrigações e Responsabilidades do Gestor	40
Substituição da Administradora e Gestor	40
Política de Distribuição de Resultados.....	40
Despesas e Encargos do Fundo.....	40
Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas	41
Situações de Conflito de Interesses	42
Visão Geral	42
Breve Histórico.....	42
Estratégia de Investimentos.....	42
Portfólio Atual do Fundo	45
Principais Fatores de Risco do Fundo	46
SUMÁRIO DA OFERTA	49
TAXAS, RESERVAS E DESPESAS	59
Remuneração da Administradora	59
Taxa de Ingresso	59
Taxa de Performance e Saída	59
Remuneração do Gestor	59
Remuneração do Escriturador	60

Remuneração de Coordenação e Colocação	60
Reservas de Contingência	61
Remuneração da Auditoria Independente.....	61
Outros Encargos do Fundo.....	61
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	63
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	65
Oferta	65
Autorizações.....	65
Público Alvo	66
Posição Patrimonial do Fundo Antes da Oferta.....	66
Posição Patrimonial do Fundo Após a Oferta	66
Procedimento da Oferta	67
Distribuição Parcial.....	72
Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas	72
Prazo de Colocação	73
Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta	73
Inadequação de Investimento.....	75
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	75
Suspensão e Cancelamento da Oferta	76
Regime de Distribuição das Novas Cotas	77
Contrato de Garantia de Liquidez.....	77
Contrato de Distribuição.....	77
Violações de Normas de Conduta.....	77
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	78
Cronograma Indicativo da Oferta.....	81
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Novas Cotas	82
Estudo de Viabilidade	82
Outras Informações.....	83
Declarações da Administradora e do Coordenador Líder.....	83
DESCRIÇÃO DO PORTFÓLIO ATUAL DO FUNDO	85
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	87
FATORES DE RISCO	89
Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário e aos Imóveis	89
Riscos de Mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo	89
Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes.....	90
Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário	91
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	92
Riscos de alteração da legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e à locação dos imóveis.....	92
Risco Operacional	93

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	94
Risco de sinistro	94
Risco de alteração do zoneamento	95
Risco de desapropriação.....	95
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais/Riscos Jurídicos.....	95
Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis.....	96
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real	96
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis.....	96
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo	97
Riscos relativos à aquisição dos Novos Empreendimentos	97
Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo	97
Riscos relacionados ao desenvolvimento de projetos pelo Fundo	98
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo	98
Riscos Relacionados ao Fundo.....	98
Risco de não colocação do Volume Mínimo da Oferta	98
Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo.....	98
Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial	99
Risco de alteração do Regulamento do Fundo	99
Risco de governança	100
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios	100
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.....	100
Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico	101
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	101
Risco de concentração de propriedade das Cotas	101
Risco de diluição da participação dos Cotistas	101
Riscos relacionados ao Gestor	102
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária	102
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	102
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)	103
Riscos de Liquidez das Cotas.....	103
Riscos de prazo	103
Risco de desempenho passado.....	103
Risco Regulatório	104

Risco decorrente de alterações do Regulamento	104
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos	
Ativos Imobiliários e seus resultados	104
Ostros Riscos	104
Risco de Potencial Conflito de Interesses	104
O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor	105
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade	105
Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter	
um efeito adverso nos negócios do Fundo	105
Risco de uso de derivativos	106
TRIBUTAÇÃO	107
Tributação Aplicável ao Fundo	107
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	108
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	111
ANEXOS	
<hr/>	
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	115
ANEXO II - REGULAMENTO CONSOLIDADO	153
ANEXO III - ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A 2ª EMISSÃO	187
ANEXO IV - DECLARAÇÕES	195
ANEXO V - PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO	199
ANEXO VI - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	229
ANEXO VII - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO	245
ANEXO VIII - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	249

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“1ª Emissão”</u> :	Primeira emissão de Cotas, encerrada em 03 de janeiro de 2018, por meio da qual foram distribuídas 997.042 (novecentas e noventa e sete mil e quarenta e duas) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o montante total de R\$ 99.704.200,00 (noventa e nove milhões, setecentos e quatro mil e duzentos reais).
<u>“ABL”</u> :	Área Bruta Locável.
<u>“Administradora”</u> :	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.
<u>“Air Liquide”</u> :	AIR LIQUIDE BRASIL LTDA. sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, 19º andar, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.331.788/0001-19.
<u>“ANBIMA”</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descrito na seção “Sumário do Fundo”, item “Assembleia Geral”, na página 37 deste Prospecto.

“ <u>Atento</u> ”:	ATENTO BRASIL S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 8º andar, CEP 04719-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>Ativos</u> ”:	São os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros, considerados em conjunto.
“ <u>Ativos-Alvo</u> ”:	São (i) os Novos Empreendimentos; (ii) os Empreendimentos; assim como (iii) no caso de aquisições futuras, quaisquer empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, 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 e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo. Os Ativos-Alvo devem estar localizados no território brasileiro.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	São (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 472/08; (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.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	São os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º e 13º ao 17º andares, Torre Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Banco Central</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor, cuja minuta encontra-se anexa ao presente Prospecto.
“ <u>Brasil</u> ”:	República Federativa do Brasil.

“Capital Autorizado”:

São novas emissões de Cotas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a critério da Administradora, conforme recomendação do Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.

A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Capital Autorizado, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de divulgação de fato relevante.

“Código ANBIMA”:

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

“Código Civil”:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“COFINS”:

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”:

Comunicado a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

“Condições Mínimas da Locação”:

Os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição:

I. O locatário, ou seu controlador, deve possuir classificação de risco (*rating*) de longo prazo igual ou superior a “A-”, no caso de *ratings* das agências *Standard & Poor’s (S&P)* e *Fitch Ratings*, ou igual ou superior a “A3”, no caso da *Moody’s*, ou, se não possuir *rating*, deverá atender cumulativamente as seguintes características:

a. Faturamento anual do último exercício encerrado igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou valor equivalente na moeda de origem, e

b. Patrimônio líquido do último balanço auditado igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou equivalente na moeda de origem.

II. Os Ativos-Alvo devem estar locados por meio de Contratos Atípicos de Locação, com prazo residual mínimo, na data da aquisição, de 5 (cinco) anos;

III. Conter seguro patrimonial do Ativo-Alvo locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiário exclusivo o Fundo ou terceiro que legalmente assuma essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), em periodicidade não superior à anual;

IV. Conter cláusula contratual prevendo, preferencialmente, que aos locatários caberá arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz e gás, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas; e

V. Meta de rentabilidade que atenda, na data de aquisição do Ativo-Alvo, ao critério estabelecido na fórmula descrita a seguir (“*Cap Rate*”):

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Valor do Aluguel Anual}}{\text{Preço de Aquisição do Imóvel}} \geq \text{NTN} - B + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

onde:

- Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, sendo aqueles devidos a partir da próxima data de reajuste atualizados monetariamente pelo índice previsto no contrato de locação, desde a última data de reajuste até a data da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo;
- Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo,
- NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo.

“Contrato(s) Atípico(s) de Locação”:

Os contratos celebrados nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício.

“Contratos de Locação Atípica dos Empreendimentos”:

Quando referidos em conjunto, o (i) Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho; e (ii) Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Air Liquide.

“Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Air Liquide”:

“Contrato de Locação Atípica de Imóveis”, celebrado em 18 de dezembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual o Empreendimento Air Liquide foi alugado à Air Liquide.

“Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho”:

“Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built To Suit e Outras Avenças”, celebrado em 7 de abril de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual o Empreendimento Atento Del Castilho foi alugado à Atento.

“Contrato de Distribuição”:

“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, sob o Regime de Melhores Esforços”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e os Coordenadores, conforme aditado.

“Contrato de Gestão”:

“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 Administradora e o Gestor.

“ <u>Coordenadores Contratados</u> ”:	As instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos Coordenadores Contratados, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
“ <u>Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder</u> ”:	BTG PACTUAL CTVM S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.815.158/0001.22.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações, com sede na Rua Boa Vista, 356 - 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
“ <u>Coordenadores</u> ”:	O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder, considerados em conjunto.
“ <u>Coordenadores Convidados</u> ”:	As instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores convidados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos Coordenadores Convidados, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
“ <u>Cotas</u> ”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Titulares de Cotas.
“ <u>CPC</u> ”	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
“ <u>Crítérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo</u> ”:	Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender os seguintes critérios de elegibilidade:
	I. Os Ativos-Alvo devem 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.

“CSLL”:

Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Início do Período do Direito de Preferência”:

A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.

“Data de Liquidação”:

Data da liquidação física e financeira das ordens de subscrição das Novas Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 81 deste Prospecto.

“Data de Liquidação do Direito de Preferência”

Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência.

“Decreto 6.306/07”:

Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na B3.

“Direito de Preferência”:

O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, até a proporção do número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

“Distribuição Parcial”:

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

“Emissão”:

A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

“Empreendimento Air Liquide”:

O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 12.517, nº 12.518, nº 12.520 e nº 12.521 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, alugado à Air Liquide, nos termos do Contrato Atípico de Locação do Empreendimento Air Liquide.

<p><u>“Empreendimento Atento Del Castilho”:</u></p>	<p>O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 100996, do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, alugado à Atento, nos termos do Contrato Atípico de Locação do Empreendimento Atento Del Castilho.</p>
<p><u>“Empreendimentos”:</u></p>	<p>O Empreendimento Air Liquide e o Empreendimento Atento Del Castilho, quando referidos em conjunto.</p>
<p><u>“Escriturador”:</u></p>	<p>É o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.</p>
<p><u>“Estatuto da Cidade”:</u></p>	<p>Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.</p>
<p><u>“Estudo de Viabilidade”:</u></p>	<p>Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pelo Gestor, nos termos do anexo ao presente Prospecto.</p>
<p><u>“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”:</u></p>	<p>Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,557847, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<p><u>“FII”:</u></p>	<p>Fundo de Investimento Imobiliário.</p>
<p><u>“Fundo”:</u></p>	<p>ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.737.771/0001-85, administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.</p>
<p><u>“Gestor”:</u></p>	<p>É a ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00.</p>
<p><u>“Governo Federal”:</u></p>	<p>Governo Federal do Brasil.</p>
<p><u>“IBGE”:</u></p>	<p>Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>

“ <u>IFIX</u> ”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ”:	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais, considerados em conjunto.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 560/15</u> ”:	Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>Instrução RFB nº 1.585/15</u> ”:	Instrução Normativa nº 1.585, emitida pela Receita Federal do Brasil em 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Quaisquer investidores que venham a subscrever cotas do Fundo, isto é, pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado Investimento Mínimo por Investidor estipulado neste Prospecto, e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

“ <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ”:	R\$ 911,00 (novecentos e onze reais), equivalente a 10 (<u>dez</u>) Cotas, montante este que não inclui a Taxa de Distribuição Primária, a ser observado por todos os Investidores. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“ <u>IPTU</u> ”:	Imposto Predial e Territorial Urbano
“ <u>IR</u> ”:	Imposto de Renda.
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Laudos de Avaliação</u> ”:	Laudos de avaliação que serão elaborados de acordo com o Anexo 12 à Instrução nº 472/08.
“ <u>LCI</u> ”:	Letra de Crédito Imobiliário.
“ <u>Lei nº 11.033/99</u> ”:	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ” ou “ <u>Lei de Locações</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Locatários</u> ”:	Os locatários que venham a alugar os Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo.
“ <u>NIRE</u> ”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“ <u>Novas Cotas</u> ”:	Inicialmente, até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) de cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas da Quantidade Adicional.

“ <u>Novos Empreendimentos</u> ”:	Empreendimentos imobiliários que poderão vir a ser adquiridos pelo Fundo, com os recursos decorrentes da Oferta.
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas do Fundo, exclusivamente no Brasil.
“ <u>OPAC</u> ”:	Oferta pública voluntária de aquisição de cotas de um FII, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (antiga denominação da B3).
“ <u>Outros Ativos</u> ”:	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Quaisquer direitos reais sobre Ativos-Alvo; II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos 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 Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo; V. Letras hipotecárias; VI. Letras de crédito imobiliário; VII. Letras imobiliárias garantidas.
“ <u>Participantes Especiais</u> ”:	As corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos Participantes Especiais, conforme previsto no Contrato de Distribuição.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo.
“ <u>Pedido de Subscrição</u> ”:	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores, no âmbito da Oferta.
“ <u>Prazo de Distribuição</u> ”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

“Período de Alocação de Ordens”:

O período no qual os Investidores da Oferta irão realizar suas intenções de investimento, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta constante na página 81 deste Prospecto.

“Período do Direito de Preferência”:

Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência.

“Pessoas Ligadas”:

Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08 (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”:

Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”:

Contribuição para o Programa de Integração Social.

“Política de Investimento do Fundo”:

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no capítulo “Da Política de Investimento” do Regulamento e no item “Objetivo e Política de Investimento do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 33 a 47 deste Prospecto.

“Prospecto”:

O presente prospecto da Oferta.

“Público Alvo”:

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

“Quantidade Adicional”:

O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 310.648 (trezentas e dez mil seiscentas e quarenta e oito) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 28.300.014,58 (vinte e oito milhões, trezentos mil e quatorze reais e cinquenta e oito centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme decisão exclusiva da Administradora do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.

“Regulamento”:

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 22 de setembro de 2017, o qual se encontra registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1004856, de 25 de setembro de 2017, e que foi alterado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1005894, de 31 de outubro de 2017, em 06 de novembro de 2017 e 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, de 06 de novembro de 2017 e em 09 de janeiro de 2018, e registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1007952, constante do anexo ao presente Prospecto.

“Remuneração da Administradora”:

A remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Administradora.

“Remuneração do Gestor”:

A remuneração equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na Taxa de Administração, mas a ser pago pelo Fundo diretamente ao Gestor.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Gestor.

O Gestor informa que, por sua mera liberalidade, não receberá a parcela da Taxa de Administração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, a qual faz jus a título de prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de 70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente, sem cobrança retroativa referente ao período em que não foi cobrada integralmente.

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

“Remuneração do Escriturador”:

A seguinte remuneração, a ser paga pelo Fundo ao Escriturador, com valor variável aproximado de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, observada uma remuneração mínima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), anualmente corrigida pelo IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluída na Taxa de Administração.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Escriturador.

“Rentabilidade Esperada”:

É a rentabilidade esperada das Cotas constante no Cenário 2 do Estudo de Viabilidade elaborado pela Gestora, referente à captação do Volume Total da Oferta, equivalente a 10,1% a.a. (dez inteiros e um décimo por cento ao ano), considerando a métrica de taxa interna de retorno acima da inflação (TIR Real), ou 8,2% a.a. (oito inteiros e dois décimos por cento ao ano), considerando a métrica de Renda Anualizada, também acima da inflação, calculada da forma abaixo:

$$\text{Renda Anualizada} = \left(\frac{\text{Fluxo de caixa anual do Cotista}}{\text{Patrimônio Líquido do Fundo}} \right)$$

A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance dos Empreendimentos, dos Novos Empreendimentos, dos demais Ativos Imobiliários (caso aplicável) e dos Ativos Financeiros que virão a integrar a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos Locatários, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Rentabilidade Esperada será atingida, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Vide “O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios”.

<p><u>“Representantes dos Cotistas”:</u></p>	<p>O representante dos Cotistas que pode vir a ser eleito em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento ou da página 37 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Reserva de Contingência”:</u></p>	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência pela Administradora, cujos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos serão incorporados à Reserva de Contingência, nos termos do Regulamento.</p> <p>Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
<p><u>“Resolução CMN 4.373”:</u></p>	<p>Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.</p>
<p><u>“RGI”:</u></p>	<p>Registro Geral de Imóveis.</p>
<p><u>“SELIC”:</u></p>	<p>Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.</p>
<p><u>“Taxa de Administração”:</u></p>	<p>A taxa de administração do Fundo engloba a Remuneração da Administradora, a Remuneração do Escriturador e a Remuneração do Gestor.</p>
<p><u>“Taxa de Distribuição Primária”:</u></p>	<p>Taxa de distribuição primária, que será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e)</p>

taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:

Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre os Coordenadores, os Coordenadores Contratados, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais, conforme o caso.

“Termo de Adesão ao Regulamento”:

Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, o que inclui a Remuneração do Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.

“Valor da Nova Cota”:

R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

“Volume Mínimo da Oferta”:

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 16.700.087,60 (dezesseis milhões, setecentos mil e oitenta e sete reais e sessenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Emissão, representado por 183.316 (cento e oitenta e três mil, trezentas e dezesseis) Novas Cotas.

“Volume Total da Oferta”:

A Oferta terá o valor máximo de R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Emissão, representado por 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, sem prejuízo de eventual Quantidade Adicional.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);
- **ADMINISTRADOR**
<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”, e acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais); e

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 89 A 106 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 89 a 106 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos shopping centers;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 89 a 106 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 89 a 106 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DO ASSESSOR LEGAL, DO
ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Administradora

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual/>

Gestora

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54

CEP 04534-003, São Paulo - SP

At.: Sr. Fabio Carvalho

Tel.: +55 (11) 3073-1516

<http://www.alianza.com.br>

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, 151 - 5º andar

CEP 01451-011 - São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Antonio A. Carmo/Lucas Buscarioli Stefanini

Tel.: +55 (11) 3315-6876/3576-6963

E-mail: mcarmo@bip.b.br/lstefanini@guide.com.br

www.guideinvestimentos.com.br

Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder

BTG PACTUAL CTVM S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tel.: +55 (11) 3383-3273

E-mail: jerson.zanlorenzi@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual/>

Assessor Legal

Issaka, Ishikawa, Peyser, Cornacchia, Assolini Advogados

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, Pinheiros

CEP 05407-003 São Paulo - SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Tel.: +55 (11) 51025400

Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual/>

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1400, CEP: 05001-901,

São Paulo - SP

At.: Luiz Antonio Fossa

Tel.: (11) 3674 2000

E-mail: antonio.fossa@pwc.com

Website: www.pwc.com/br

Breve Descrição do Gestor

A Alianza é uma gestora de recursos focada exclusivamente em investimentos imobiliários que atua em todo o Brasil. Fundada em 2011 e com sede em São Paulo, a companhia conta com uma equipe multidisciplinar com comprovado track-record nos mercados imobiliário e financeiro.

Atualmente temos cerca de R\$900 milhões em ativos imobiliários sob gestão e 260.000m² de área bruta locável (ABL), em diferentes imóveis, estruturados via Fundos de Investimento Imobiliário, com uma base de mais de 3.000 investidores.

Nosso foco prioritário é alocar capital de nossos investidores em propriedades alugadas para grandes empresas por meio de operações de Built-To-Suit (BTS) e Sale & LeaseBack (SLB). Trabalhamos com uma ampla gama de imóveis corporativos, como Edifícios Comerciais e Educacionais, Armazéns Refrigerados, Centros de Distribuição, Lojas de Varejo, Contact & Data Centers, dentre outros.

Entre os diferenciais da Alianza pode-se destacar a criteriosa análise de crédito dos inquilinos em conjunto com o atendimento personalizado, a agilidade na tomada de decisão, o know-how em processos internos e network com agentes de mercado, além da alta expertise em ferramentas modernas de investimento e a transparência nas informações, tanto para os inquilinos como para os investidores.

Nossa estrutura multidisciplinar nos permite atuar tanto na aquisição de ativos já construídos e com contratos de locação existentes, quanto no desenvolvimento de operações desde sua concepção, o que envolve o entendimento das demandas do inquilino, a seleção e aquisição do terreno, o desenvolvimento e a aprovação do projeto, a contratação da construtora e o gerenciamento da construção, com a posterior gestão da propriedade até o evento de venda do ativo.

Desta forma, geramos valor aos nossos dois principais clientes: nossos inquilinos, que se beneficiam de uma solução imobiliária de qualidade e da otimização de sua estrutura de capital, e nossos investidores, que obtêm uma combinação de renda e ganho de capital no longo prazo.

Visão Geral da Gestora | Diferenciais



Visão Geral da Gestora

Alianza

- ✓ A Alianza é uma empresa de investimentos imobiliários especializada em propriedades comerciais, com foco em *Built-To-Suit* e *Sale & Leaseback*.
- ✓ Atua em todo o Brasil, alocando recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros.
- ✓ Possui time de profissionais de longo histórico no mercado de investimentos imobiliários brasileiro, com passagens em grandes empresas do setor, como Bracor, São Carlos e TRX.
- ✓ Reúne competências tanto de investimentos quanto imobiliárias, permitindo a implementação de estratégias de longo prazo que aproveitam os ciclos econômicos e seus impactos nos imóveis.

Portfólio sob gestão de mais de R\$ 900 milhões e 260.000 m² de área bruta locável

Expertise em operações que somam mais de R\$ 4 bilhões e mais de 1 milhão de m² em área bruta locável

Mais de 20 anos de experiência dos sócios-fundadores com investimentos e imóveis

Breve Descrição do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S/A Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide Investimentos”), é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (*Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker*), selo B3 Certifica e ANBIMA. A Guide Investimentos vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos.

A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Instituição Contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- Instituição Contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- Coordenador Contratado da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
- Participante Especial da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS.

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco”.

Forma de Constituição e Base Legal

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação “híbrido”.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

Principais Eventos

Demonstramos abaixo os principais eventos ocorridos no Fundo desde sua listagem em 04/01/2018:

Destaques do Fundo

Principais Eventos desde o IPO (04/01/2018)

 AQUISIÇÃO DE 2 IMÓVEIS	 INAUGURAÇÃO DO SITE	 DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS E RELATÓRIOS	 DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DOS LOCATÁRIOS
Conclusão da aquisição dos empreendimentos Atento Rio de Janeiro/RJ e Air Liquide São Paulo/SP	Relatórios e comunicados, detalhes dos imóveis, mailing list e contato com o RI em www.alianza.com.br/alzr11	Divulgados ao mercado 14 relatórios mensais, com informações relativas aos rendimentos, aos locatários e ao Fundo	Corroboraram a alta qualidade de crédito dos inquilinos e suas sólidas posições de mercado
 RENOVAÇÃO DA FIANÇA BANCÁRIA PELOS LOCATÁRIOS	 ENTRADA DO ALZR11 NO IFIX	 MUDANÇA DE ESCRITURADOR DE COTAS	 DFS AUDITADAS APROVADAS EM AGO
Renovadas junto ao Banco Votorantim e ao Citibank por mais 1 ano, mantendo o nível de garantia	Em 03/09/2018, o ALZR11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX, com peso no quadrimestre atual de 0,269%	Passou a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM em 10/09/18, economizando custos e ganhando qualidade	DFs auditadas pela PwC e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária realizada em 16/10/2018

Data-base: 31/03/2019

Demonstramos abaixo os principais destaques do Fundo:

Destaques do Fundo



Fonte: Economática

Data-base: 20/02/2019

(1) Considerando a cota de 20/02/2019, no cenário de captação do Volume Total da Oferta

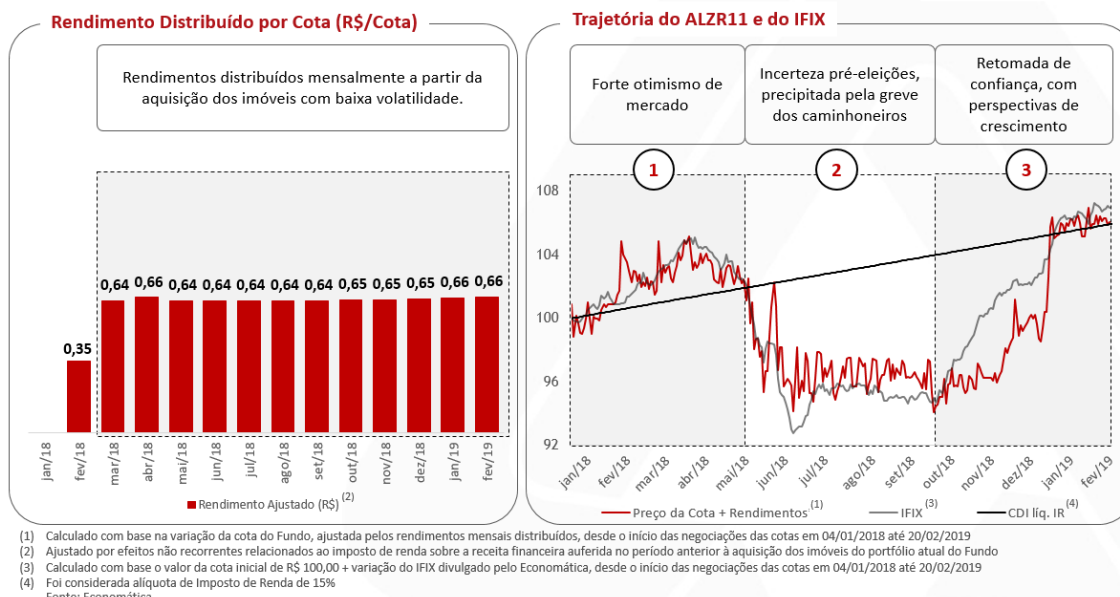
(2) Último rendimento por cota distribuído até a Data-base * 12 / Preço de fechamento da cota na Data-base

(3) Rentabilidade dos últimos 12 (doze) meses dos fundos que compõe o IFIX ponderada pela participação de cada fundo no IFIX, na Data-base

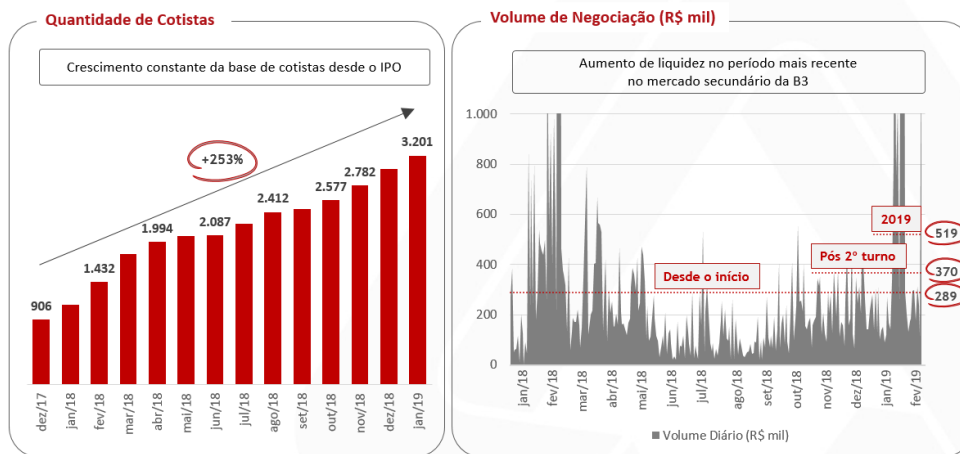
Desempenho do Fundo e Histórico de Rentabilidade

A partir da aquisição dos Empreendimentos, o Fundo distribuiu rendimentos ajustados com baixa volatilidade. A negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 04/01/2018. Desde 04/01/2018 até 20/02/2019, o Fundo apresentou volume médio de negociação diário de R\$ 0,289 milhão e a quantidade de cotistas teve acréscimo de 253%, saindo de 906 para 3.201 investidores.

Rentabilidade Histórica



Volume de Negociação Histórico



Fonte: Economática
Base de dados desde o início das negociações das cotas do Fundo, em 04/01/2018, até 20/02/2019

Data	Valor da Cota	Rentabilidade	Rentabilidade
		Mês %	Desde Início %
Jan-18	95,4680	0,37%	0,37%
Fev-18	95,4543	0,80%	1,17%
Mar-18	95,3940	0,48%	1,65%
Abr-18	95,3846	0,66%	2,31%
Mai-18	95,3787	0,66%	2,98%
Jun-18	97,4010	2,79%	5,77%
Jul-18	97,3920	0,65%	6,43%
Ago-18	97,4046	0,67%	7,11%
Set-18	97,3987	0,66%	7,78%
Out-18	97,3935	0,66%	8,46%
Nov-18	97,4032	0,68%	9,15%
Dez-18	97,3980	0,67%	9,83%
Jan-19	97,3914	0,67%	10,51%

Panorama no Mercado de FIs

Na visão do Gestor, a oferta de novos produtos, somada à melhoria das perspectivas econômicas no âmbito local e aos benefícios para Pessoas Físicas, como a possibilidade de isenção de IRPF, o recebimento de rendimentos mensais, a possibilidade de compra e venda de cotas diretamente na Bolsa, a acessibilidade e o potencial para diversificação de seus investimentos e o acesso a times de gestão especializados, contribuíram para o aumento do número de investidores no segmento de Fundos Imobiliários listados na B3.

Panorama de Mercado de FII's

- ✓ Amplos Benefícios para Investidores Pessoa Física em um Mercado em Crescimento

Benefícios para Pessoas Físicas

- ✓ Distribuição de rendimentos mensais
- ✓ Possibilidade de compra e venda de cotas na Bolsa
- ✓ Potencial de diversificação dos investimentos
- ✓ Possibilidade de investir frações do valor de 1 ou mais imóveis
- ✓ Acesso a times de gestão especializados

Número de FII's



Volume Médio Diário de Negociação (R\$ milhões)



Quantidade de Investidores



Fontes: B3 - Boletim do Mercado Imobiliário – Dezembro/2018

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 04/01/2018, sob o código “ALZR11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	97,73	99,15	98,33
2018	89,51	104,82	96,23
Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4° Tri 2018	97,73	99,00	98,33
3° Tri 2018	89,51	95,00	92,87
2° Tri 2018	92,00	104,00	98,54
1° Tri 2018	98,81	104,82	101,56
Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jan-19	97,73	99,15	98,39
Dez-18	92,41	99,00	94,03
Nov-18	90,60	94,90	91,56
Out-18	89,81	92,10	90,88
Set-18	89,51	93,20	92,06
Ago-18	91,80	94,00	92,94

Fonte: Alianza

(1) Início da negociação das Cotas em 04/01/2018.

(2) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(3) Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

(4) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas (a) por iniciativa da Administradora, na medida em que o Gestor identifique necessidade de aportes adicionais, até o limite do Capital Autorizado, conforme previsto neste Prospecto e na forma do §1º do artigo 15 do Regulamento; ou (b) mediante prévia aprovação da Assembleia Geral pela maioria de voto dos presentes. Ainda, por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o quanto disposto no artigo 15 do Regulamento. As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos políticos e patrimoniais idênticos aos das Cotas já existentes.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral poderá nomear, no máximo, 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos imóveis ou investimentos componentes da carteira do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A eleição do representante de Cotistas será realizada na forma do §2º do artigo 40 do Regulamento. O representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos dispostos nos incisos I a VI do artigo 40 do Regulamento. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente, realizar os atos previstos no artigo 41 do Regulamento.

Assembleia Geral

É de competência privativa da Assembleia Geral deliberar sobre as matérias previstas no artigo 31 do Regulamento. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A primeira convocação das Assembleias Gerais de Cotistas deverá ocorrer: (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias. A Assembleia Geral também pode ser convocada pelo Gestor ou diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do Fundo. A convocação de qualquer Assembleia Geral deverá ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista. A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais, nos locais previstos no §2º do artigo 33 do Regulamento. Por ocasião de Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o representante dos Cotistas pode(m) solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas, salvo nas hipóteses previstas no §1º do artigo 35 do Regulamento, pela maioria de votos dos presentes. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades aplicáveis previstas na Instrução nº 472/08. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, telegrama ou qualquer outro meio permitido pela legislação vigente, dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral. É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo. O pedido de procuração do Cotista, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos previstos no §1º do artigo 38 do Regulamento. Não podem votar nas Assembleias Gerais as pessoas indicadas no §2º do artigo 39 do Regulamento. Não se aplica a vedação prevista quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, desde que os Cotistas presentes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Cotas em circulação, excluídas as pessoas mencionadas acima; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução nº 472/08.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O objetivo do Fundo é o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo, conforme definidos neste Prospecto e no artigo 2º do Regulamento. Serão considerados como Ativos-Alvo do Fundo: (i) os Novos Empreendimentos; (ii) os Empreendimentos; assim como (iii) no caso de aquisições futuras, quaisquer

empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos (“*Built to Suit*” e “*Sale&LeaseBack*”) que atendam às Condições Mínimas de Locação e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos Outros Ativos, conforme definidos neste Prospecto e no artigo 4º do Regulamento. 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 artigo 9º, §2º, III, do Regulamento. Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, conforme definidos neste Prospecto e no §2º do artigo 9º do Regulamento. Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

Os Contratos de Locação Atípica dos Ativos-Alvo deverão atender às Condições Mínimas de Locação, conforme previstas neste Prospecto e no artigo 10 do Regulamento, no momento da aquisição.

Por força do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Ativos-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência de tais Ativos-Alvo ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Ativos Financeiros, conforme definidos neste Prospecto e no artigo 7º do Regulamento. Exceto se de outra forma dispuser o Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas, conforme permitido pela legislação e regulamentação vigentes. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento. O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor ou por empresas a elas ligadas, exceto se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas. É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto se para proteção patrimonial. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser (a) reinvestidos ou utilizados na amortização das Cotas, a critério do Gestor, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Alvo não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Alvo gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Toda e qualquer alienação de um Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo pelo Gestor deverá: (i) ser realizada, no mínimo, a valor de mercado (conforme o caso, precedida de laudo de avaliação que ateste o valor de mercado); e (ii) levar em consideração o melhor interesse dos Cotistas, a política de investimentos do Fundo e a preservação dos Ativos Imobiliários do Fundo. 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 Contrato de Gestão.

Administração

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo das demais obrigações impostas pela Instrução nº 472/08 e pelo Regulamento, realizar as atividades previstas no artigo 21 do Regulamento. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto. A Administradora poderá delegar ao Gestor o poder de voto referido no parágrafo anterior. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor, praticar os atos previstos no artigo 9º do Regulamento, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável. A Administradora prestará ao Fundo os serviços previstos no artigo 20 do Regulamento, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante contratação de terceiros, desde que devidamente qualificados para a prestação de tais serviços e uma vez respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução nº 472/08 com relação a encargos do Fundo. A Administradora contratou o Gestor para desempenhar os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

Política de Divulgação de Informações

A Administradora prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução nº 472/08; (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução nº 472/08; (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do Auditor Independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução nº 472/08; (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas; (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária de Cotistas; e (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária de Cotistas. A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A Administradora entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas; (c) fatos relevantes; (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução nº 472/08. Considera-se relevante, para os efeitos da alínea c) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (c) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis Iniciais ou Imóveis Novos de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou da Administradora; (viii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (ix) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (x) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xi) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xii) realização de Emissão autorizada, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução nº 472/08. A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora enviará as informações referidas acima à B3, bem como à CVM.

Vedações Aplicáveis à Administradora

Será vedado à Administradora, atuando em nome do Fundo, realizar qualquer uma das atividades previstas no artigo 22 do Regulamento. É vedado, ainda, à Administradora, adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio. A vedação prevista no inciso X do artigo 22 do Regulamento não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Gestor

O Gestor, consoante com o disposto na Instrução nº 472/08, prestará ao Fundo os serviços de gestão dos Ativos, nos termos autorizados pelo Regulamento. Para informações adicionais a respeito do Gestor, referir a seção "Identificação das Instituições Prestadoras de Serviços do Fundo" acima. O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor, cuja cópia será entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo, será divulgada no endereço eletrônico da Administradora na rede mundial de computadores (<http://www.alianza.com.br>). Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Obrigações e Responsabilidades do Gestor

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá ao Gestor exercer as atividades previstas no Contrato de Gestão e no artigo 30 do Regulamento. A Administradora irá adquirir os Ativos Imobiliários e celebrar os contratos de locação conforme as recomendações do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos e com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações ao Gestor, nos termos acordados no Contrato de Gestão.

Substituição da Administradora e Gestor

A Administradora ou o Gestor, conforme aplicável, deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento, pela CVM, da Administradora e/ou do Gestor, a substituição deverá seguir o procedimento previsto no §1º do artigo 24 do Regulamento, sendo certo que os valores devidos a título de Taxa de Administração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data do efetivo encerramento das atividades de administração fiduciária por parte da Administradora. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo a convocação de Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral tratada acima no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da respectiva renúncia. No caso de intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao interventor ou liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução nº 472/08, convocar Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial, conforme o caso, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Administradora ou a liquidação do Fundo. Se a Assembleia Geral não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central nomeará uma nova instituição para processar a intervenção ou liquidação do Fundo. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso de destituição da Administradora e/ou do Gestor: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso de descredenciamento do Gestor, a Administradora exercerá temporariamente as funções do Gestor até a eleição do respectivo substituto. No caso de substituição do Gestor e após deliberação da Assembleia Geral de Cotistas elegendo sua respectiva substituta, a Administradora deverá tomar as medidas cabíveis para a alteração do Regulamento, conforme o caso, sem a necessidade de nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25º (vigésimo quinto) dia do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, na forma do §1º do artigo 17 do Regulamento. Farão jus aos rendimentos, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos pagamentos dos Contratos de Exploração Onerosa, venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, juros e de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, deduzidos os tributos (se houver), as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída, a critério da Administradora, uma Reserva de Contingência, na forma dos §§2º e 3º do Regulamento. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e pagas em virtude de resultados auferidos nos termos desta seção.

Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo: (i) Taxa de Administração; (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução nº 472/08; (iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação

em mercado organizado de valores mobiliários; (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que compõem seu patrimônio; (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução nº 472/08; (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções; (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) Taxas de ingresso, performance e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório; e (xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução nº 472/08. Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. O pagamento das despesas de que trata este parágrafo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no parágrafo 3º do artigo 47 da Instrução nº 472/08.

Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas

A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo. Na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo, a Administradora convocará, imediatamente, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação antecipada do Fundo: (i) na hipótese de a Administradora renunciar às suas funções e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituí-la, nos termos estabelecidos no Regulamento; (ii) na hipótese de renúncia do Custodiante, com ausência de assunção de suas funções por uma nova instituição; (iii) não observância, pela Administradora, dos deveres e das obrigações previstos no Regulamento e na regulamentação em vigor, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e (iv) na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas respectivas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. A partilha de que trata o parágrafo acima deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da documentação prevista no artigo 50 do Regulamento. Após a partilha de que trata o artigo 48 do Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais o Fundo faça parte, eximindo a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus que deles possa decorrer, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, ou do Gestor, os Cotistas se comprometem a empregar seus melhores esforços na busca pela sucessão processual nos processos judiciais, arbitrais e administrativos em curso de que o Fundo seja parte, conforme o caso, de forma a excluir a Administradora, o Gestor, e o Consultor Imobiliário do respectivo processo, sendo que, exclusivamente nas hipóteses referidas acima, uma porção equivalente ao valor de mercado do menor Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, de acordo com a última avaliação disponível, deverá ser provisionada para eventual indenização da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário por quaisquer prejuízos que estas venham a incorrer em decorrência de referidos processos judiciais, arbitrais e administrativos. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, arbitrais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no artigo 48 do Regulamento. A Administradora ou o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Situações de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução nº 472/08. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou de Pessoas Ligadas ou por ele geridas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante da carteira do Fundo (seja detido diretamente ou por meio de sociedades investidas pelo Fundo) tendo como contraparte a Administradora, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou Pessoas Ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, diretamente ou por meio de sociedades investidas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo ou pelas sociedades por ele investidas, de Pessoas Ligadas para prestação dos serviços previstos no 5º do artigo 5º do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo ou sociedades por ele investidas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário conforme aplicável, ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução nº 472/08. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo ou por sociedade por ele investida, de imóvel de propriedade de empreendedor imobiliário, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme aplicável.

Visão Geral

O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação híbrido. O Fundo tem por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos Alvo, que consistem em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos (“*Built to Suit*” e “*Sale&LeaseBack*”) que atendam às Condições Mínimas de Locação e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo. Os recursos captados na Oferta serão utilizados para adquirir os Novos Empreendimentos. O Fundo será gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda., habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários nº 14.523 de 01 de outubro de 2015 e filiada à ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercado Financeiro e de Capitais) desde 01 de outubro de 2016. O Gestor é especializado em propriedades comerciais, com foco especial na aquisição e desenvolvimento de projetos de Built-To-Suit e Sale&Leaseback. Com atuação em todo o Brasil, é responsável pela alocação de mais de R\$ 900 milhões de recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros no Brasil em ativos imobiliários, totalizando mais de 260.000 m² de área bruta locável (ABL). Cada sócio-fundador da Alianza tem mais de 20 anos de experiência profissional com investimentos e imóveis, com envolvimento em operações que somam mais de R\$ 4 bilhões e compreendem mais de 1 milhão de m² em área bruta locável. A Alianza reúne na mesma estrutura competências tanto de investimentos como imobiliária. Isso permite que a empresa consiga identificar e implementar estratégias vencedoras de longo prazo, aproveitando os ciclos econômicos e seus impactos nos imóveis. Assim, otimiza a geração de valor para seus investidores.

Breve Histórico

O Fundo foi constituído pela Administradora em 22 de setembro de 2017, por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária*”, formalizado em 22 de setembro de 2017, o qual se encontra registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1004856, de 25 de setembro de 2017. O registro de funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o Código CVM nº 0317081, em 20 de outubro de 2017. A presente Emissão é a 2ª Emissão de Cotas a ser realizada pelo Fundo.

Estratégia de Investimentos

A estratégia do fundo é adquirir imóveis alugados sob formato de Built-To-Suit ou de Sale&Leaseback. Estes contratos, ditos atípicos (em contraposição aos contratos ditos típicos), se valem dos dispositivos do mais recente artigo 54-A da lei 8.245, original de 18 de outubro de 1991, também conhecida como Lei do Inquilinato. Contratos nesta modalidade são usualmente de prazo longo (tipicamente a partir de cinco anos) e não podem ser rescindidos antecipadamente pelo inquilino sem multa substancial, de valor equivalente a até 100% (cem por cento) dos alugueis a pagar até final do contrato. Adicionalmente, locador e locatário abrem mão da faculdade de iniciarem ação revisional, que pode ajustar o valor do aluguel para nível de mercado, em caso de eventual descasamento. Desta forma, as parcelas são apenas ajustadas por índices de inflação, normalmente IPCA/IBGE ou IGP-M/FGV. Além disso, diferente dos contratos típicos, nesta modalidade podem ser negociadas garantias adicionais para fortalecer o contrato, como, por exemplo, fianças bancárias, *cash collateral*, alienação e cessão fiduciária dos ativos. Por fim, são de responsabilidade dos

inquilinos todos os custos de seguros, impostos, manutenção dos imóveis e aqueles relacionados às garantias adicionais. Tudo isso torna o risco de quebra do fluxo de caixa nestes contratos substancialmente menor que nos contratos típicos sendo, portanto, mais indicados para investidores com baixa tolerância a risco. Existem diversas motivações para empresas firmarem contratos atípicos. Isso porque os imóveis objeto de locação nesta modalidade atendem a demandas específicas de empresas, como questões relativas a distribuição, legislação, visibilidade, dentre outras.

Estratégia do Fundo

- ✓ Foco em Contratos Atípicos de *Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*, com menor risco
- ✓ Mais garantias, prazo e estabilidade dos alugueis

	Contratos Convencionais	Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	Acima de 5 anos
Risco de Ação Revisional ⁽¹⁾	A cada 3 anos	Não há
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 alugueis	Usualmente 100% do Saldo do Contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Usualmente Inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

Fonte: Allianz
 (1) Ajuste do aluguel a preços de mercado



O Fundo objetiva comprar imóveis locados na modalidade atípica, originados em operações de *Built-to-suit* ou *Sale&Leaseback*, com ainda ao menos 5 (cinco) anos de prazo remanescente. O foco é ter como locatários empresas de boa ou ótima qualidade de crédito, assim definidas aquelas com nota de crédito de agência classificadora de risco (*rating*) de longo prazo superior a “A-”, ou equivalente, ou, caso a não possua nota de crédito, faturamento anual mínimo de R\$ 500 (quinhentos) milhões e patrimônio líquido mínimo de R\$ 100 (cem) milhões. Adicionalmente, no momento da aquisição, o *cap rate* (razão entre a renda nos 12 (doze) meses seguintes à aquisição e o preço de aquisição) mínimo deve ser igual ou superior a 3 (três) pontos percentuais acima da média, nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição, do cupom da NTN-B de duração (*duration*) equivalente àquela do fluxo locatício remanescente. Isso representa significativo prêmio em relação a ativos comparáveis. Por fim, todos os imóveis devem estar performados na data de aquisição, ou seja, sem risco de aprovação, de obra e de aceite de locação pelo locatário, de forma que os alugueis já sejam devidos, independentemente de qualquer condição futura, exceto alguma eventualmente imposta pelo próprio Fundo na aquisição.

Política de Investimentos para Novas Aquisições

- ✓ Todas as novas aquisições de imóveis devem seguir a Política de Investimentos do Fundo:

CLASSE DE IMÓVEL	✓ Não Residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
STATUS DO IMÓVEL	✓ Performado, ou seja, construído e alugado
CONTRATO DE LOCAÇÃO	✓ Atípico ⁽¹⁾
LOCATÁRIO	✓ Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual ≥ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido ≥ R\$ 100 milhões
PRAZO DE LOCAÇÃO MÍNIMO	✓ 5 anos
CAP RATE MÍNIMO ⁽²⁾	✓ NTN-B ⁽³⁾ + 3% a.a.

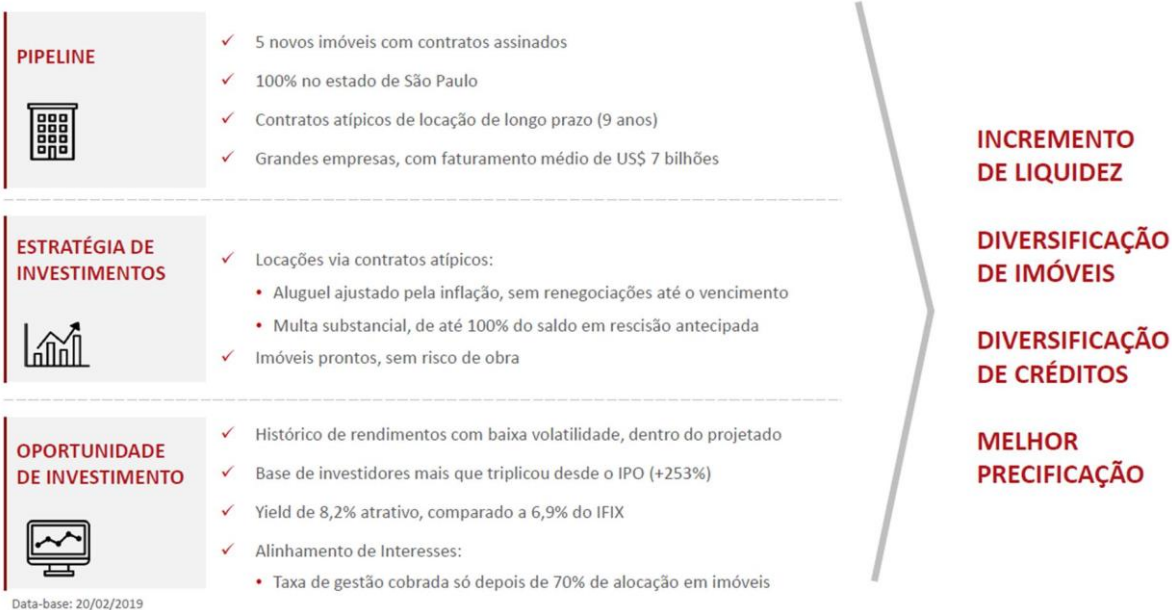
(1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício

(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel.

(3) Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com duração mais próxima ao duration do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição

O Fundo buscará manter os imóveis no portfólio enquanto essa se mostrar a melhor alocação de capital comparada com outras alternativas no mercado. Desta forma, a Gestor zelará ativamente não só pela gestão imobiliária dos imóveis, incluindo sua manutenção física e o relacionamento com inquilinos, como também pela gestão do portfólio, originando e analisando oportunidades de compra e venda de ativos. O Gestor considera que o mercado imobiliário é fortemente cíclico e buscará tirar proveito disto para capturar valor para os cotistas do Fundo.

Destaques da Oferta



Para esta Oferta, já existem 5 (cinco) ativos com instrumentos de aquisição firmados pelo Fundo, bem como outros 7 (sete) ativos em fase avançada de negociação, o que reduz o risco de execução da estratégia, conforme tabela abaixo:

Pipeline

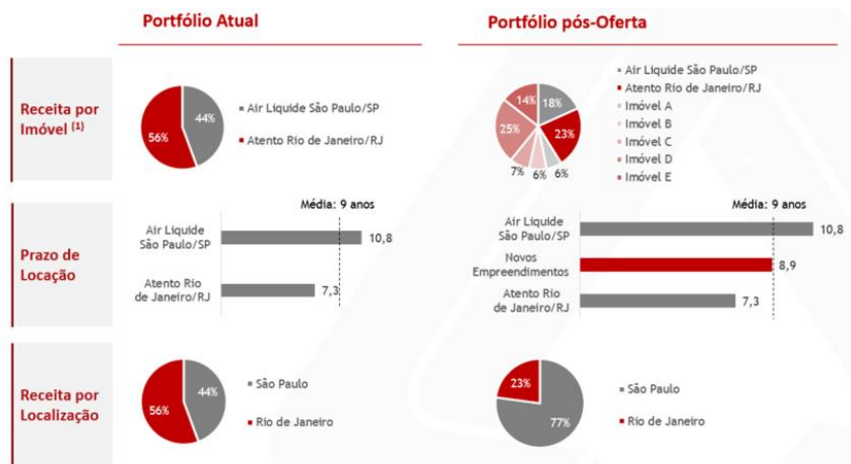
- ✓ Valor Alvo da Oferta: 5 imóveis com contratos assinados
- ✓ Valor Mínimo da Oferta: 1 imóvel com contrato assinado

	ATIVO	CLASSE DO IMÓVEL	ESTADO	RECEITA LOCATÁRIO (USD BI) (1)	PRAZO DE LOCAÇÃO (ANOS)	CAP RATE	PREÇO DE AQUISIÇÃO	VALOR DA OFERTA
Ativos com Contratos Assinados	A	Comercial	São Paulo	5 - 10	5 - 10	9,7%	R\$ 17 milhões	MÍNIMO
	B, C	Logística	São Paulo	5 - 10	10	10,0%	R\$ 28 milhões	
	D	Logística	São Paulo	10 +	10	9,2%	R\$ 35 milhões	
	E	Comercial	São Paulo	1 - 5	5 - 10	9,5%	R\$ 59 milhões	
TOTAL com Contratos Assinados	5 ativos	Logística / Comercial	100% São Paulo	USD 7 bilhões	9 anos	9,5%	R\$ 139 milhões	ALVO
Ativos Em Negociação	F	Logística	Bahia	10 +	10 +	10,0%	R\$ 14 milhões	
	G	Logística	Pernambuco	10 +	10 +	10,0%	R\$ 15 milhões	
	H	Logística	Bahia	5 - 10	10	9,5%	R\$ 48 milhões	
	I	Comercial	São Paulo	1 - 5	5 - 10	9,9%	R\$ 49 milhões	
	J	Comercial	São Paulo	5 - 10	10	10,5%	R\$ 11 milhões	
	K	Comercial	São Paulo	1 - 5	5 - 10	10,0%	R\$ 35 milhões	
	L	Comercial	São Paulo	5 - 10	10	10,5%	R\$ 21 milhões	
TOTAL em Negociação	7 ativos	Logística / Comercial	São Paulo e Nordeste	USD 12 bilhões	9 anos	9,9%	R\$ 194 milhões	

(1) Assume BRL/USD = 3,73 e EUR/USD = 1,13

Quanto aos 5 (cinco) ativos da tabela acima com instrumentos de aquisição firmados pelo Fundo: (i) todos os locatários são multinacionais e pertencem a grupos econômicos de empresas de capital aberto; (ii) os ativos A, B e C fazem parte de novas operações de Sale & Leaseback, cujos contratos de locação ainda não tiveram início de vigência, e os ativos D e E fazem parte de operações de Built-To-Suit em andamento; (iii) os ativos B e C são apresentados de forma agrupada por estarem envolvidos uma única negociação; e (iv) os ativos D e E foram concluídos há menos de 3 (três) anos e os demais, há mais que 3 (três) anos. Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos ativos indicados acima, considerando que os ativos “A”, “B”, “C”, “D” e “E” são objeto de memorandos de entendimentos firmados pelo Gestor, em favor do Fundo, junto aos promissários vendedores, não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, estando a sua aquisição sujeita (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OUTROS ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO HAJA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA.**

Com a captação de recursos para aquisição dos ativos com contratos já firmados com o Fundo, o prazo médio das locações do fundo será mantido em 9 anos com a vantagem de uma maior pulverização de imóveis e de locatários e o aumento da exposição a ativos no Estado de São Paulo, passando a receita do Fundo neste cenário de 44% para 77% em São Paulo, e a redução da participação da receita advinda do Estado do Rio de Janeiro de 56% para 23%, como demonstramos a seguir:



(1) Aluguel a partir da próxima correção monetária, calculado com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA de fevereiro a abril de 2019 divulgadas pelo BACEN em 15/02/2019

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos de Mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo: Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes: Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (iv) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e (v) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e à locação dos imóveis: A legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se: (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Dados Operacionais” deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios: O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Os compromissos de compra e venda de imóveis celebrados pelo Fundo, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle do Fundo. A não consumação de compromissos contratados poderá afetar adversamente a rentabilidade das Cotas. Para maiores informações acerca dos riscos referidos ao não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos Empreendimentos, vide o fator de risco acima “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo”. O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco Operacional: Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 89 a 106 deste Prospecto.

Emissor	O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Objetivo	O objetivo do Fundo é o investimento direto ou indireto em Ativos Alvo, que são definidos como empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, 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 e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo.
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Farão jus aos rendimentos, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Taxa de Administração do Fundo

A Taxa de Administração devida à Administradora, a qual engloba a Remuneração da Administradora, a Remuneração do Escriturador e a Remuneração do Gestor. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor com relação à Remuneração do Gestor, o Escriturador, com relação à Remuneração do Escriturador, respectivamente.

Assembleia Geral

A Assembleia Geral tem competência privativa para deliberar sobre as matérias descritas no Artigo 31 do Regulamento e na página 37 deste Prospecto. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente pelo Gestor ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas, salvo nas hipóteses previstas abaixo, pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que concomitantemente representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas do

Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, as deliberações indicadas abaixo:

- alteração do Regulamento;
- destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento;
- apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver;
- aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução nº 472/08 ou conforme assim considerado pela Administradora; e
- alteração da Taxa de Administração.

É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do §1º do artigo 38 do Regulamento.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

Capital Autorizado

Na medida em que o Gestor identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução nº 472/08, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas Cotas através do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado das cotas calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo dos 20 (vinte) dias imediatamente anteriores à divulgação da nova emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em os critérios previstos no artigo 15, I, do Regulamento.

Dissolução e Liquidação do Fundo

A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Na hipótese de a Administradora renunciar às suas funções e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituí-la, nos termos estabelecidos no Regulamento, a Administradora convocará, imediatamente, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação antecipada do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas respectivas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

A partilha de que trata o parágrafo acima deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral.

Para maiores detalhes a respeito dos procedimentos acima, favor referir-se à seção “Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”, na página 41 deste Prospecto.

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados para a aquisição de Ativos Imobiliários.

Volume Total da Oferta

A Oferta terá o valor máximo de R\$ 141.500.072,90 cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Emissão, representado por 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, sem prejuízo de eventual Quantidade Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de

custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Valor da Nova Cota

R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4, 28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1)

	<p>insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.</p>
Regime de Distribuição das Cotas	<p>As Novas Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução nº 400/03, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
Prazo de Distribuição	<p>O período de distribuição das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	<p>A distribuição pública das Novas Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
Investimento Mínimo por Investidor	<p>Todo e qualquer Investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 911,00 (novecentos e onze reais), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
Subscrição e Integralização das Cotas	<p>A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Nova Cota por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição. A liquidação dos Pedidos de Subscrição se dará na Data de Liquidação, de acordo com o Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Subscrição.</p>

Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.
	As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.
	As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).
Inadequação de Investimento	O investimento em Novas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter

dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 89 a 106 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Período de Alocação de Ordens

O período compreendido no qual os Investidores da Oferta irão realizar suas intenções de investimento, conforme previsto no Cronograma Indicativo da Oferta constante na página 81 deste Prospecto.

Excesso de Demanda

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas emitidas a tais Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

Entende-se por “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii)

	<p>sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.</p>
Administradora	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.</p>
Gestor	<p>Alianza Gestão de Recursos Ltda.</p>
Escriturador	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.</p>
Assessor Legal	<p>PMKA Advogados.</p>
Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta	<p>Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.</p>

TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

Remuneração da Administradora

A remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Administradora.

Taxa de Ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

Taxa de Performance e Saída

Não será cobrada taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

Remuneração do Gestor

A remuneração equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na Taxa de Administração, mas a ser pago pelo Fundo diretamente ao Gestor.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Gestor.

O Gestor informa que, por sua mera liberalidade, não receberá a parcela da Taxa de Administração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, a qual faz jus a título de prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de

70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente, sem cobrança retroativa referente ao período em que não foi cobrada integralmente.

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Remuneração do Escriturador

O Escriturador receberá seguinte remuneração, a ser paga pelo Fundo ao Escriturador, com valor variável aproximado de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 corrigido anualmente pelo IGP-M, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluída na Taxa de Administração.

Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Escriturador.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo, poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

Remuneração de Coordenação e Colocação

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação, distribuição e liquidação das Novas Cotas, os Coordenadores e os Coordenadores Convidados farão jus à comissão total, a ser paga pelo Fundo, de 3,5% (três e meio por cento) calculado sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta, alocada da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 3,0% (três por cento) calculado com base no Volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio da Quantidade Adicional, que será paga aos Coordenadores;
- (ii) Comissão de Distribuição: 0,5% (meio por cento) calculados com base no Volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio da Quantidade Adicional, que será paga aos Coordenadores, em função do montante

efetivamente distribuído por esses. Com relação aos Participantes Especiais, estes receberão uma remuneração que irá variar em função do montante por estes efetivamente distribuídos, de acordo com o seguinte critério: (a) até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 2,0% (dois por cento) sobre o volume efetivamente distribuído; (b) entre R\$ 4.000.000,00 (dois milhões de reais) e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o volume efetivamente distribuído; e (c) acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 3,0% (três por cento) sobre o volume efetivamente distribuído.

Todas as comissões dispostas acima deverão ser acrescidas dos tributos incidentes sobre tais pagamentos, de maneira a que o valor líquido pago às Instituições Participantes da Oferta corresponda efetivamente aos percentuais acima dispostos.

Reservas de Contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência pela Administradora, cujos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos serão incorporados à Reserva de Contingência, nos termos do Regulamento.

Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Remuneração da Auditoria Independente

Pela prestação de seus serviços ao Fundo, o Auditor Independente fará jus a uma remuneração a ser paga diretamente pelo Fundo e que não excederá o valor da Taxa de Administração.

Outros Encargos do Fundo

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o item “Despesas e Encargos do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo” do presente Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM, em consonância com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o acima disposto, e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - a. a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - b. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c. o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o Fundo venha a deter imóveis;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (vi) valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

Em 29 de dezembro de 2011, foi editada a Instrução CVM 516, a qual revogou a Instrução CVM 206, de 14 de janeiro de 1994 e dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de FII, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos FII para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis previstas na Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964 e na Lei das Sociedades por Ações, referidas aqui como práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a FII.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, totalizando um montante de até R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução nº 400/03 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observada a captação do Volume Mínimo da Oferta de R\$ 16.700.087,60 (dezesseis milhões, setecentos mil e oitenta e sete reais e sessenta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 310.648 (trezentas e dez mil seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 28.300.014,58 (vinte e oito milhões, trezentos mil e quatorze reais e cinquenta e oito centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, conforme decisão exclusiva da Administradora do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03. As Novas Cotas da Quantidade Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

No âmbito da Oferta será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução nº 400/03, desde que seja atingindo o Montante Mínimo da Oferta e, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Autorizações

A 2ª Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 28 de fevereiro de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1021074, em sessão de 28 de fevereiro de 2019.

Público Alvo

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Novas Cotas para os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

Posição Patrimonial do Fundo Antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 2ª emissão do Fundo, na data de 31/01/2019, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
997.042	R\$ 97.103.272,94	R\$ 97,391356

Posição Patrimonial do Fundo Após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas da Quantidade Adicional, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)
Cenário 1	183.316	1.180.358	114.410.203,60	96,928393
Cenário 2	1.553.239	2.550.281	239.210.188,90	93,797581
Cenário 3	1.863.886	2.860.928	267.510.130,60	93,504671

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas da Quantidade Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima.

Procedimento da Oferta

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência; e
- (ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:
 - a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
 - b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte
São Paulo: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 11º andar

Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

(011) 3383-2000

(021) 3262-9600

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:

- (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “A Oferta”, na página 65 deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do

preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Plano de Distribuição

Após o término do Período do Direito de Preferência, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens.

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas

e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem solicitações de ordens de subscrição mediante o preenchimento de Pedido de Subscrição, durante o Período de Alocação de Ordens, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Os Pedidos de Subscrição serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (d) abaixo e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 75, 76 e 77, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições:

- a) durante o Período de Alocação de Ordens cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a ordem de subscrição de Novas Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” nas páginas 89 a 106 deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta;
- b) o Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Subscrição feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
- c) a quantidade de Cotas a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados a cada Investidor até as 14:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência,

por telefone, fax ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (e) abaixo, ressalvadas as possibilidades de rateio previstas nas alíneas (e), (f) e (g) abaixo;

- d) cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (c) acima junto à Instituição Participante da Oferta com quem tenha formalizado o respectivo Pedido de Subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Cotas serão realizadas pelo Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor;
- e) até as 14:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de Novas Cotas subscritas e a ele alocadas, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alínea (b) e (d) acima e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 75, 76 e 77 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo;
- f) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados por Investidores tenha como objeto Novas Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas ordens de subscrição;
- g) caso a totalidade das Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição, realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Novas Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas.

Os Investidores deverão realizar a integralização das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantida pelo respectivo Investidor.

Distribuição Parcial

Será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução nº 400/03, desde que seja atingindo o Montante Mínimo da Oferta e o Coordenador Líder e a Administradora desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo. Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Caso seja captado o Volume Total da Oferta, serão adquiridos todos os Novos Empreendimentos.

Ainda, caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, o Fundo poderá vir a adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Novos Empreendimentos.

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Novos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Novos Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento ou, ainda, pode vir a ocorrer a amortização extraordinária de Cotas, em montante equivalente ao do Novo Empreendimento e/ou Ativo Imobiliário não adquirido (conforme aplicável). Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo”, na página 97 deste Prospecto.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 911,00 (novecentos e onze reais), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Não haverá montantes máximos de investimento.

Prazo de Colocação

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. A liquidação dos Pedidos de Subscrição se dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Novas Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

- (i) as Novas Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, limitado ao valor individual do Pedido de Subscrição de cada Investidor;
- (ii) caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados por Investidores tenha como objeto Novas Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Novas Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas;
- (iii) após a alocação das Novas Cotas, nos termos dos itens (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de Novas Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, serão canceladas; e
- (iv) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Novas Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Novas Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Nova Cota por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que inscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição.

A liquidação dos Pedidos de Subscrição se dará na Data de Liquidação, de acordo com o Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Subscrição.

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e o Prospecto.

Na hipótese de ter sido inscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 89 A 106 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução nº 400/03.

Além disso, caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução nº 400/03; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução nº 400/03, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Subscrição, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Subscrição (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 14:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta.

Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelos Coordenadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução nº 400/03, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores dos Coordenadores, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição de Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes da Oferta.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, conforme aditado, a Administradora contratou os Coordenadores para realizar a distribuição das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação dos Coordenadores pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do *“Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”*, formalizado em 28 de fevereiro de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1021074, em sessão de 28 de fevereiro de 2019.

O Coordenador Líder poderá convidar e contratar os Coordenadores Contratados, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Convidados, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução nº 400/03, tal Coordenador Convidado, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Coordenador Convidado deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Coordenador Convidado dos valores eventualmente dados em contrapartida às Novas Cotas, no prazo máximo de

3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Coordenador Convidado, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores. Os Coordenadores, o Fundo e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Coordenador Convidado.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Acesso ao Prospecto:

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”).

Acesso ao Anúncio de Início, ao Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência e ao Anúncio de Encerramento:

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início”, “Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência” e “Anúncio de Encerramento”).

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Responsável: Sr. Marcos Antonio A. Carmo/Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 5º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3315-6876/3576-6963

E-mail: mcarmo@bip.b.br/istefanini@guideinvestimentos.com.br

Acesso ao Prospecto:

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (neste website, na página principal, clicar em “Produtos”, depois em “Ofertas Públicas” e em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, por fim em Prospecto)

Acesso ao Anúncio de Início, ao Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência e ao Anúncio de Encerramento:

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (neste website, na página principal, clicar em “Produtos”, depois em “Ofertas Públicas” e em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”)

Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder

BTG PACTUAL CTVM S.A.

Responsável: Sr. Jerson Zanlorenzi

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tel.: +55 (11) 3383-3273

E-mail: jerson.zanlorenzi@btgpactual.com

Acesso ao Prospecto:

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”).

Acesso ao Anúncio de Início, ao Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência e ao Anúncio de Encerramento:

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início”, “Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência” e “Anúncio de Encerramento”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Acesso ao Prospecto:

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”)

Acesso ao Anúncio de Início, ao Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência e ao Anúncio de Encerramento:

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Acesso ao Prospecto:

Website: www.b3.com.br (neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”)

Acesso ao Anúncio de Início, ao Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência e ao Anúncio de Encerramento:

Website: www.b3.com.br (neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento” ou o “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”)

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	01/03/2019
2	• Cumprimento de Exigências realizadas pela CVM à Oferta	22/03/2019
3	• Aprovação da Oferta pela CVM	05/04/2019
4	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização deste Prospecto • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	08/04/2019
5	• Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	15/04/2019
6	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	22/04/2019
7	• Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/04/2019
8	• Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/04/2019
9	• Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	29/04/2019
10	• Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/04/2019
11	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência • Início do Período de Alocação de Ordens	02/05/2019
12	• Encerramento do Período de Alocação de Ordens	17/05/2019
13	• Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	20/05/2019
14	• Data de Liquidação da Oferta	22/05/2019
15	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	23/05/2019

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Administradora e dos Coordenadores ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução nº 400/03.

⁽²⁾ A Data de Liquidação, em especial, poderá ser modificada a qualquer momento, mediante divulgação de Comunicado ao Mercado e não será considerada modificação da Oferta. Não obstante, tal modificação deverá ser comunicada à CVM.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Novas Cotas

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾	Valor (R\$)	% em Relação	
		ao Volume Total da Oferta	Valor em Relação à Nova Cota
Comissão de Distribuição	4.245.002	3,00%	2,73
Comissão de Coordenação e Estruturação	707.500	0,50%	0,46
Tributos relativos às Comissões	528.961	0,37%	0,34
Taxa de Registro na CVM	317.314	0,22%	0,20
Assessor Legal	130.000	0,09%	0,08
Taxa de Análise e Liquidação na B3.....	61.228	0,04%	0,04
Publicidade da Oferta ⁽³⁾	50.000	0,04%	0,03
Taxa de Registro na ANBIMA	20.303	0,01%	0,01
Total de Comissões, Tributos e Despesas Arcados pelo Fundo	R\$ 6.060.309	4,28%	3,90

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

(2) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (*roadshow*).

Exceto conforme disposto acima os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução nº 472/08. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

As comissões devidas às Instituições Participantes da Oferta, assim como os honorários devidos ao assessor legal no âmbito da Oferta, serão pagos com os recursos obtidos na Oferta.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade das Novas Cotas e da Oferta foi elaborado pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto.

Antes de subscrever as Novas Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 105 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; (ii) “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, na página 99 do Prospecto, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poderem ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das Novas Cotas do Fundo; e (iii) “O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo na página 29 deste Prospecto, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

Declarações da Administradora e do Coordenador Líder

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução nº 400/03, encontram-se anexas ao presente Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DO PORTFÓLIO ATUAL DO FUNDO

O portfólio atual do Fundo é composto por dois ativos imobiliários, sendo eles:

Empreendimento Atento Del Castilho



Locatário	Empresa	Atento
	Receita Líquida (2017)	USD 2 bilhões
	Ticker da Ação	ATTO (NYSE)
	Segmento de Atuação	CRM e BPO
	Anos de Existência	19 (spin-off da Telefônica em 1999)
	Países de Atuação	13
	Funcionários	151.000
Imóvel	Tipo de Imóvel	Escritório Monousoário (<i>Contact Center</i>)
	Localização	Bairro Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ
	Área Construída	8.178 m ²
	Área do Terreno	2.662 m ²
	Anos Remanescentes	7,3
	Aluguel Mensal ⁽¹⁾	RS 423.682
Locação	Multa por Rescisão Antecipada	Saldo devedor integral
	Fiança Bancária Vigente	RS 5.715.477 (Votorantim)
	Correção Monetária	IPCA



Empreendimento Air Liquide



Locatário	Empresa	Air Liquide
	Receita Líquida (2018)	EUR 21 bilhões
	Ticker da Ação	AI (Euronext Paris)
	Segmento de Atuação	Gases Industriais e Medicinais
Imóvel	Anos de Existência	116 (fundação em 1902)
	Países de Atuação	80
	Funcionários	65.000
	Tipo de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Locação	Localização	Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
	Área Construída	5.008 m ²
	Área do Terreno	9.126 m ²
	Anos Remanescentes	10,8
	Aluguel Mensal ⁽¹⁾	R\$ 340.678
	Multa por Rescisão Antecipada	Saldo Devedor Integral
	Fiança Bancária Vigente	R\$ 25.250.000 (Citibank)
	Correção Monetária	IPCA



Seguros

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes pela Administradora e Gestor para a preservação dos Empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte da Administradora e do Gestor em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os Ativos Imobiliários, ver Seção “Fatores de Risco”, subseção “Risco de Sinistro”, na página 94 deste Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados (a) à aquisição dos Ativos Imobiliários, e (b) ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Para maiores informações sobre os Novos Empreendimentos, vide detalhamento feito na seção “Sumário do Fundo - Estratégia de Investimento”, nas páginas 42 a 45.

Caso seja captado o Volume Total da Oferta, todos os Novos Empreendimentos serão adquiridos. Ainda, caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, o Fundo poderá vir a adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Novos Empreendimentos.

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Novos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Novos Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento ou, ainda, pode vir a ocorrer a amortização extraordinária de Cotas, em montante equivalente ao do Novo Empreendimento e/ou Ativo Imobiliário não adquirido (conforme aplicável). Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo”, na página 97 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos Coordenadores ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, o Gestor e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos de Mercado e riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam

após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Riscos de crédito relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados pela Administradora para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

- (iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (v) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (vi) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador. Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e à locação dos imóveis

A legislação aplicável aos FII, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Dados Operacionais” deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FII, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco Operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os Locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos Contratos de Locação Atípica. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os Contratos de Exploração Onerosa serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais/Riscos Jurídicos

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações industriais e de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Novos Empreendimentos

Os Novos Empreendimentos continuarão sendo de propriedade destes vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o efetivo registro das respectivas escrituras perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade de os Novos Empreendimentos serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, em eventual execução proposta por seus credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que poderia dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos Novos Empreendimentos para o patrimônio do Fundo. Caso o Administrador não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Novos Empreendimentos ou caso os Novos Empreendimentos não sejam adquiridos dentro do prazo e condições esperados, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Este mesmo risco é aplicável à aquisição de qualquer outro Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo

A aquisição de cada um dos Novos Empreendimento está condicionada à superação de certas condições suspensivas, entre às quais, está incluída a realização e conclusão de auditoria jurídica de forma satisfatória ao Gestor, a recompra dos créditos imobiliários decorrentes dos alugueis de tais Novos Empreendimentos, que foram securitizados pelos atuais proprietários dos Novos Empreendimentos, a necessidade de obtenção de renúncias a direitos de terceiros e a renúncia, pelos atuais locatários, do seu direito de preferência à aquisição dos Novos Empreendimentos.

Assim, caso alguma das condições suspensivas não sejam atendidas, e caso o Administrador não encontre outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) Novo(s) Empreendimento(s), as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente, e em tal situação, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Ainda, a amortização antecipada das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para maiores informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco abaixo “Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo”.

Riscos relacionados ao desenvolvimento de projetos pelo Fundo

Caso algum dos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo venha a realizar uma expansão, o Fundo estará sujeito a riscos derivados da expansão, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários, bem como potencial responsabilidade pela solidez e segurança da obra perante o respectivo cliente final (locatário ou superficiário).

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de não colocação do Volume Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de o Volume Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da 2ª Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Volume Mínimo da Oferta, na Data de Emissão.

O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Novos Empreendimentos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Adicionalmente, ainda há o risco de não aquisição de um ou mais Novos Empreendimentos em função do não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos Novos Empreendimentos. Para maiores informações acerca dos riscos referentes ao não atendimento das condições suspensivas, vide o fator de risco acima “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo”

Adicionalmente, vale mencionar que o Coordenador Líder terá discricionariedade para encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Volume Mínimo da Mínimo, não existindo por parte deste qualquer compromisso de efetuar esforços de venda e/ou de distribuir Cotas após a realização da primeira liquidação financeira da Oferta.

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a aquisição dos Novos Empreendimentos, poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento ou, ainda, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio inicialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade. Para maiores informações sobre o impacto da Distribuição Parcial no fluxo projetado do Fundo, vide Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

Os compromissos de compra e venda de imóveis celebrados pelo Fundo, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle do Fundo. A não consumação de compromissos contratados poderá afetar adversamente a rentabilidade das Cotas. Para maiores informações acerca dos riscos referentes ao não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos Novos Empreendimentos, vide o fator de risco acima “Riscos relativos à não superação das condições suspensivas para a aquisição dos Novos Empreendimentos pelo Fundo”.

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;

- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico

O Fundo foi constituído em 22 de setembro de 2017 e está realizando sua segunda captação de recursos. Os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está diretamente atrelada às atividades de prospecção, recomendação e condução da negociação dos Contratos de Locação Atípica a serem realizadas pelo Gestor. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades, o qual possui inúmeras atribuições relativas aos imóveis conforme descrito no Regulamento. Não há garantias de que o Gestor permanecerá como consultor especializado e empresa especializada por todo o prazo de duração do Fundo ou que esta conseguirá manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade de o Gestor manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade que esta venha a renunciar sua posição de empresa especializada e/ou consultora especializada do Fundo, e a inaptidão da Administradora em contratar outra empresa especializada e/ou consultora especializada com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas e na diminuição no valor de mercado das Cotas.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Riscos de Liquidez das Cotas

O investimento em cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como receita, procuradoria e polícia federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Outros Riscos

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto, foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores que sejam residentes no Brasil e que sejam pessoas físicas residentes ou pessoas jurídicas residentes. Além disso, os comentários abaixo abrangem também investidores não residentes que aplicam recursos na aquisição de Cotas do Fundo conforme regulamentado pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560. Outros Investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

A discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável ao Fundo

Como regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, esses não estão sujeitos à tributação pelo Imposto sobre a Renda ("IR"). Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuados os rendimentos decorrentes de aplicações efetuadas pelo Fundo em LH, CRI ou por LCI; assim como os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, que não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo.

No caso do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (“IRRF”) incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação normalmente aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Investidores Locais

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas uma vez que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os próprios Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o IR, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, no caso de pessoa física e de pessoa jurídica optante pela inscrição no Simples Nacional ou isenta.

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto sobre IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSSL**”), estando sujeitos também à tributação pelas Contribuições para o Programa de Integração Social (“**PIS**”) e para Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”) à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Responsabilidade Tributária

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento do Coordenador Líder com a Administradora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, a Guide e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Guide e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

Além do relacionamento referente à Oferta, o Gestor e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais com a Guide e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico, tais como aplicações financeiras interbancárias, dívidas bancárias e gestão de fundos ou operações de securitizações.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento da Administradora com o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Gestor poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Gestor ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

O Gestor e a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, exceto as já explicitadas neste documento.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Novas Cotas”, da Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 82 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Gestor ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder

A Administradora e o Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, tendo o mesmo controlador em comum.

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes”, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

ANEXOS

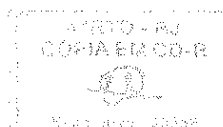
- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO
- ANEXO II - REGULAMENTO CONSOLIDADO
- ANEXO III - ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A 2ª EMISSÃO
- ANEXO IV - DECLARAÇÕES
- ANEXO V - PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO VI - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO VII - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO VIII - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4ºRTD-RJ - 1004855
Emol. 14,447J/31.42LEI6261 6,28
MVA: 14,447J/31.42LEI6261 6,28
Cot. 7,85/As: 7,40 / Total: 235,48
PARÂM Vras 2 / Nome(s) 1 / Pg.3
Eto. N / Averb. N / Dila
Data 25/09/2017



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração do Fundo;
- (d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 14.523 de 01 de outubro de 2015;
- (e) determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20;
- (f) determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(g) determinar que a diretora da Administrador(a) responsável pela administração do Fundo, designado(a) para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(h) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

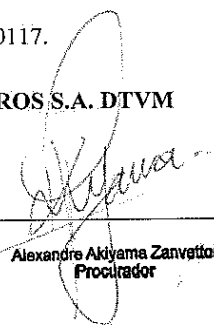
(i) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 12 do Regulamento.

São Paulo, 22 de setembro de 20117.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



Nome:
Cargo: **MILENE PEREIRA GOMES**
PROCURADORA

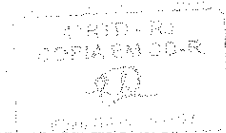


Nome:
Cargo: **Alexandre Akiyama Zanvettor**
Procurador



ANEXO

**REGULAMENTO DO FÜNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA**



4ºRTD-RJ - 1004856
Emol 324 70-Distrib 19.841,411108 16.8
MVA: 14.447,1 97.591,416281 13.51
Dof: 19.98/99: 17.08 / Total: 490.69
PARÂM Vias 2 / Nome(s) 1 / Pg 32
Eld. N.º Averb. S. / Dico.
Data 25/09/2017

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

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETO

Art. 2º - 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 (“*Built to Suit*” e “*Sale&LeaseBack*”) que

atendam às Condições Mínimas de Locação (abaixo definidas) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Imobiliários (abaixo definidos) pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - 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 CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

§ 3º - 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.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, 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 deste Regulamento.

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 (“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 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 Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo;

V. Letras hipotecárias;

VI. Letras de crédito imobiliário;

VII. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - 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, abaixo.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - 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 Contrato de Gestão (abaixo definido).

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste 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 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**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração (abaixo definida); 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.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

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 Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no §1º, abaixo;

III. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o **FUNDO**, desde que os Ativos-Alvo atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo descritos no §2º deste Art. 9º; e

IV. Alugar ou arrendar os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que os contratos de locação atendam às Condições Mínimas de Locação descritas no Art. 10º.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários 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 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 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.

§3º - Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO

Art. 10 – Os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (em conjunto, “Condições Mínimas da Locação”):

- I. O locatário, ou seu controlador, deve possuir classificação de risco (*rating*) de longo prazo superior a “A-”, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco, ou, se não possuir classificação de risco (*rating*), deverá atender cumulativamente as seguintes características:
 - a. Faturamento anual do último exercício encerrado igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou valor equivalente na moeda de origem, e

b. Patrimônio líquido do último balanço auditado igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou equivalente na moeda de origem.

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”), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício, sendo certo que os “contratos atípicos” poderão ser renovados como contratos típicos;

III. Conter seguro patrimonial do Ativo-Alvo locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiário exclusivo o **FUNDO** ou terceiro que legalmente assuma essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), em periodicidade não superior à anual;

IV. Conter cláusula contratual prevendo, preferencialmente, que aos locatários caberá arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz e gás, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas; e

V. Meta de rentabilidade que atenda, na data de aquisição do Ativo-Alvo, ao critério estabelecido na fórmula descrita a seguir (“Cap Rate”):

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Valor do Aluguel Anual}}{\text{Preço de Aquisição do Imóvel}} > \text{NTN} - B + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

onde:

- Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, sendo aqueles devidos a partir da próxima data de reajuste atualizados monetariamente pelo índice previsto no contrato de locação, desde a última data de reajuste até a data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**;
- Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**.

- NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**.

§1º - Por força do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Ativos-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência de tais Ativos-Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, a quantidade de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o volume de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sem prejuízo de eventual lote suplementar e quantidade adicional, podendo a captação inicial ser encerrada com a subscrição mínima de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMISSÃO DE REGULAÇÃO
DE VALORES MOBILIÁRIOS
CVM

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da

374 10-03
CÓPIA PARA O-R
12

emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, desde que possível de operacionalização junto à B3;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, ou ainda, ao longo do tempo, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pela ADMINISTRADORA ou pelo Gestor, conforme o caso;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão ou atingido o montante mínimo, conforme aplicável, no prazo máximo previsto na regulamentação e/ou aprovado na assembleia geral que aprovou tal emissão, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização a prazo, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil;

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo previsto na regulamentação aplicável e/ou aprovado na assembleia que deliberar por tal emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber e quando aplicável, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

§1º - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), e desde que atendam aos seguintes critérios:

- I. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem II, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável;
- II. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do §1º deste Art.15, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado das cotas calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** do mês imediatamente anterior à divulgação da nova emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em os critérios previstos no Art. 15, I, acima.

§ 2º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º, acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos

respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que detém a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestor.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

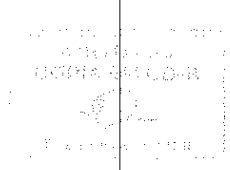
§ 2º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá delegar ao Gestor do **FUNDO** o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;



VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o Gestor, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas a ser pago ao Gestor, nos termos do §4º deste artigo; e

(c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do §4º deste artigo.

§1º - Caso as cotas do **FUNDO** tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas “a”, “b” e “c” irão incidir sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

§2º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (c) do caput da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO GESTOR

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratou a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”), para que este preste os seguintes serviços, sem prejuízo do disposto no *Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras do Fundo de Investimento Imobiliário – Alianza Trust Renda Imobiliária* (“Contrato de Gestão”):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos-Alvo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos-Alvo;

VII. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos-Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

IX. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XI. elaborar relatórios dos investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

XII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIII. recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo;

XIV. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.alianza.com.br>.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações nos termos acordados no Contrato de Gestão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A **ADMINISTRADORA** se obriga a convocar a Assembleia Geral de Cotistas caso o Gestor solicite a realização de tal convocação.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas, do Gestor ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos

utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o Gestor, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

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**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

COMISSÃO DE
CONTABILIDADE
E FISCALIDADE

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante dos cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.


Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de setembro de 2017.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA**

TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

AVERBADO

A margem do registro nº 1004855
Art. 129 da Lei de Registro Público nº 8.011/93



4º RTD-RJ



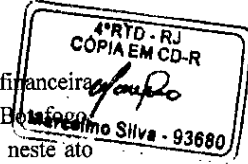
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada por seus procuradores abaixo, na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), em decorrência da necessidade de atendimento de exigências da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo presente instrumento, **RESOLVE**, com fundamento no art. 16 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e no art. 47, inciso I, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, alterar os dispositivos do regulamento do Fundo, conforme abaixo, bem como apresentar a versão consolidada do regulamento do Fundo, constante no Anexo I.

1ª – DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO. o art. 12 passa a vigorar com a seguinte redação:

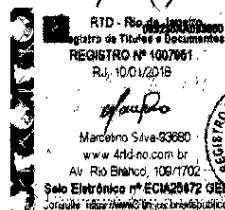
“Art. 12 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá para oferta pública, a quantidade de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o volume de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sem prejuízo de eventual lote suplementar e quantidade adicional, podendo a captação inicial ser encerrada com a subscrição mínima de 985.000 (novecentas e oitenta e cinco mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais).”

Em decorrência das alterações acima, fica consolidado o regulamento do Fundo, com efeitos retroativos a 06 de novembro de 2017, que passa a vigorar a partir da data de protocolo na CVM, nos termos do art. 17 da Instrução CVM nº 472/2008, com a redação constante do Anexo I.

CERTIFICAMOS SER A PRESENTE CÓPIA FIEL
DA ORIGINAL LAVRADA EM LIVRO PRÓPRIO.

São Paulo, 09 de janeiro de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador



AVERBADO

A margem do registro nº 1008106
art. 126 da Lei de Registro Público nº 6 016/73

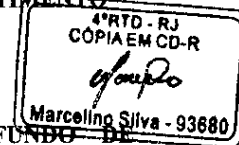
4º RTD-RJ

DOCS - 856089v10

ANEXO I – REGULAMENTO CONSOLIDADO



REGULAMENTO DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO FUNDO



Art. 1º - O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como FUNDO, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 1º - O FUNDO é administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada ADMINISTRADORA). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETO

Art. 2º - 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 (“Built to Suit” e

“Sale&LeaseBack”) que atendam às Condições Mínimas de Locação (abaixo definidas) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Imobiliários (abaixo definidos) pelo FUNDOS devem obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:



§ 2º - Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDOS 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 472”). O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDOS deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do FUNDOS serão aplicados, sob a gestão da ADMINISTRADORA, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDOS se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, 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 deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do FUNDOS 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 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 Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo;

V. Letras hipotecárias;

VI. Letras de crédito imobiliário;

VII. Letras imobiliárias garantidas.



§ 1º - 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, abaixo.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - 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 Contrato de Gestão (abaixo definido).

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste 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 472;

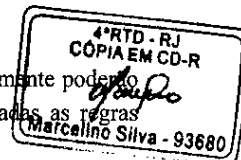
II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;
e

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

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração (abaixo definida); 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.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.



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 Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no §1º, abaixo;

III. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o **FUNDO**, desde que os Ativos-Alvo atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo descritos no §2º deste Art. 9º; e

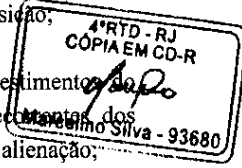
IV. Alugar ou arrendar os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que os contratos de locação atendam às Condições Mínimas de Locação descritas no Art. 10º.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários 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 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.



§3º - Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

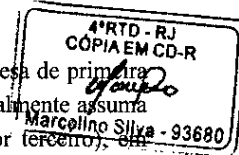
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO

Art. 10 – Os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (em conjunto, “Condições Mínimas da Locação”):

- I. O locatário, ou seu controlador, deve possuir classificação de risco (*rating*) de longo prazo igual ou superior a “A-”, no caso de *ratings* das agências *Standard & Poor's (S&P)* e *Fitch Ratings*, ou igual ou superior a “A3”, no caso da *Moody's*, ou, se não possuir *rating*, deverá atender cumulativamente as seguintes características:
- a. Faturamento anual do último exercício encerrado igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou valor equivalente na moeda de origem, e
 - b. Patrimônio líquido do último balanço auditado igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou equivalente na moeda de origem.

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”), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício;

III. Conter seguro patrimonial do Ativo-Alvo locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiário exclusivo o **FUNDO** ou terceiro que legalmente assumiu essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), com periodicidade não superior à anual;



IV. Conter cláusula contratual prevendo, preferencialmente, que aos locatários caberá arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz e gás, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas; e

V. Meta de rentabilidade que atenda, na data de aquisição do Ativo-Alvo, ao critério estabelecido na fórmula descrita a seguir (“Cap Rate”):

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Valor do Aluguel Anual}}{\text{Preço de Aquisição do Imóvel}} \geq \text{NTN} - B + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

onde:

- Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, sendo aqueles devidos a partir da próxima data de reajuste atualizados monetariamente pelo índice previsto no contrato de locação, desde a última data de reajuste até a data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**;
- Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**;
- NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**.

§1º - Por força do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Ativos-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão

automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência de tais Ativos-Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.



DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

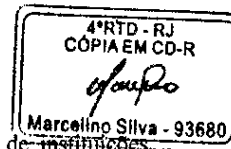
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, a quantidade de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o volume de até R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais), sem prejuízo de eventual lote suplementar e quantidade adicional, podendo a captação inicial ser encerrada com a subscrição mínima de 985.000 (novecentas e oitenta e cinco mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais).

Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO



Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

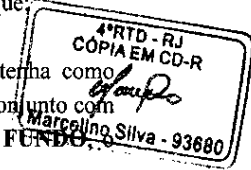
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

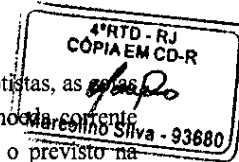
II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na data base que será informada na Assembleia que irá deliberar pela nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, desde que possível de operacionalização junto à B3;



IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, ou ainda, ao longo do tempo, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA** ou pelo Gestor, conforme o caso;



VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão ou atingido o montante mínimo, conforme aplicável, no prazo máximo previsto na regulamentação e/ou aprovado na assembleia geral que aprovou tal emissão, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização a prazo, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

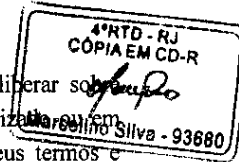
VIII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja “dia útil”, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. Entende-se por “dia útil”, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo previsto na regulamentação aplicável e/ou aprovado na assembleia que deliberar por tal emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber e quando aplicável, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

§1º - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), e desde que atendam aos seguintes critérios:

- I. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado em condições diferentes daquelas previstas no subitem II, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável;
- II. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do §1º deste Art.15, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado das cotas calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** dos 20 (vinte) dias imediatamente anteriores à divulgação da nova emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em os critérios previstos no Art. 15, I, acima.



§ 2º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º, acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento.

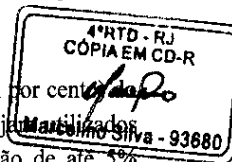
DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.



Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

V. Custódia de ativos financeiros;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

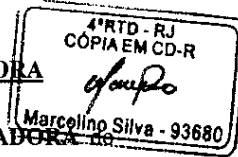
§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão



organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA



Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Adquirir os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestor.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sempre conforme as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;



X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Informar imediatamente ao Gestor, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o **FUNDO**; e

XIV. Remeter ao Gestor, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Gestor, para que este assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que a **ADMINISTRADORA** defenda os interesses do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

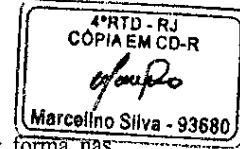
§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar ao Gestor do **FUNDO** o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

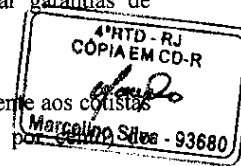
- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o Gestor, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.



§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar *garantias* de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.



DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas a ser pago ao Gestor, nos termos do §4º deste artigo; e

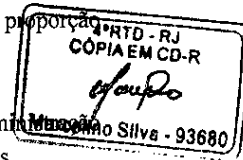
(c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do §4º deste artigo.

§1º - Caso as cotas do **FUNDO** tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas "a", "b" e "c" irão incidir sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

§2º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (c) do caput da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.



DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação

extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

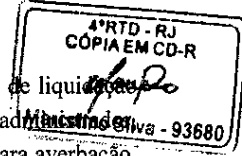
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.



Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO GESTOR



Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratou a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”), para que este preste os seguintes serviços, sem prejuízo do disposto no *Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário* (“Contrato de Gestão”):

I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA**, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. adquirir e alienar Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

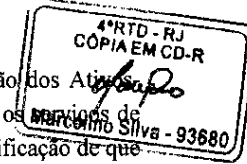
IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos-Alvo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

V. monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos-Alvo;

VIII. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos-Alvo com os locatários ou com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações, conforme o caso, sendo responsável pela verificação de que os contratos celebrados e/ou a serem celebrados atendem as Condições Mínimas de Locação;



IX. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XI. elaborar relatórios dos investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

XII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo;

XIV. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.alianza.com.br>.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** irá adquirir os Ativos Imobiliários e celebrar os contratos de locação conforme as recomendações do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos e com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações ao Gestor, nos termos acordados no Contrato de Gestão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:



- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

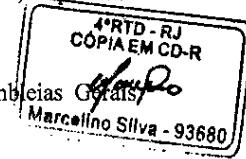
§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.



§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A **ADMINISTRADORA** se obriga a convocar a Assembleia Geral de Cotistas caso o Gestor solicite a realização de tal convocação.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas, do Gestor ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

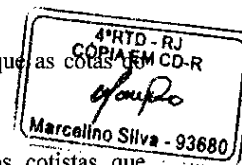
§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.



§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o Gestor, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do

art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será a percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.



Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

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**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.



§3º - A verificação da alínea “f” do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d” do §2º acima;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

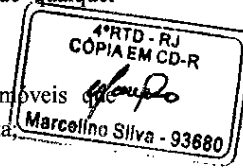
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;



IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante dos cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos,

relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:



I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

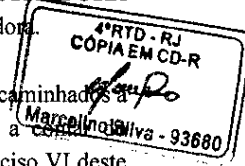
VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.



Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

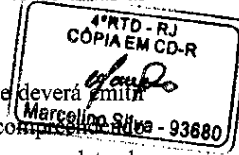
§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.



Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
- b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

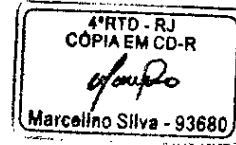
Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

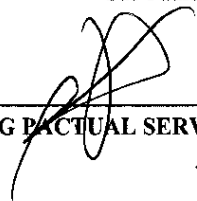

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, com probatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

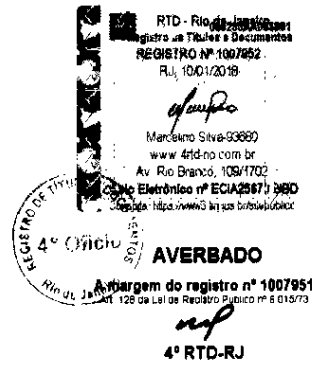
Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 09 de janeiro de 2018.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador



ANEXO III

ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A 2ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS
DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 28.737.771/0001-85**

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira 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 das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária*", datado de 22 de setembro de 2017 e registrado, em conjunto com o regulamento, no dia 25 de setembro de 2017, sob o nº 1004856, perante o 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, alterado pela última vez por meio do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*" datado de 09 de janeiro de 2018 ("Regulamento"), inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo"),

Considerando que:

1. o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");
2. nos termos do artigo 15, §1º do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observados os requisitos referentes ao preço de emissão das cotas, constante do inciso II do mesmo dispositivo; e
3. o Fundo realizou sua 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 03 de janeiro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 997.042 (novecentas e noventa e sete mil e quarenta e duas) cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Resolve o Administrador, por este ato:

1. aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** As Novas Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sendo que o processo de distribuição pública das Novas Cotas poderá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, coordenadores convidados e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem convidados por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
- b) **Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais e noventa centavos), considerando o Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude da Quantidade Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Volume Total da Oferta”).
- c) **Valor da Nova Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Valor da Nova Cota”).
- d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) novas cotas (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), podendo ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Quantidade Adicional”); ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial, conforme abaixo definido.
- e) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e

integralizadas, no mínimo, 183.316 (cento e oitenta e três mil, trezentas e dezesseis) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

- f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- g) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, junto às instituições participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota.
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
- i) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- j) **Direito de Preferência:** No âmbito da 2ª Emissão, será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos previstos no Art. 15, inciso II do

Regulamento e dos documentos da Oferta, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início (“Direito de Preferência”). Ainda, será permitida a cessão do Direito de Preferência, nos termos do Art. 15, inciso III do Regulamento.

Fica autorizado o Sr. Oficial do 4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, a promover a devida averbação deste Instrumento à margem do registro nº 1004856.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019.

ANA CRISTINA	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA	DIANA FALCAO	Digitally signed by DIANA FALCAO
FERREIRA DA	FERREIRA DA	FALCAO	CAZES:09826047775
COSTA:042933	COSTA:04293386785	CAZES:0982	Date: 2019.02.28
86785	Date: 2019.02.28 17:16:36 -03'00'	6047775	Date: 2019.02.28 17:16:50 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 42498031e703fb145008b857a7528787

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 28/02/2019, protocolado sob o nº 1021074 e averbado ao protocolo nº 1016954, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



4o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1021074

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWB78992-CID
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 28/02/2019
MONICA RODRIGUES COELHO:79441920720



Características do documento original

Arquivo: 28737771000185_SOCIET_28.02.2019_ATO DO ADMINISTRADOR SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS.pdf
Páginas: 4
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 28/02/2019 12:16:36
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 28/02/2019 12:16:50
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV
DECLARAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas, em classe e série únicas, da segunda emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), declarar que (a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Novas Cotas, (b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto da Oferta (“Prospecto”), são, nas datas de suas respectivas divulgações, verdadeiras e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.


A Administradora declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03 e à Instrução CVM nº 472; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 21 de março de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome: 
Cargo:

Allan Hadid
Diretor

Nome: 
Cargo:

Gustavo Cotta Piersant
Diretor

DOCS - 1174865v1

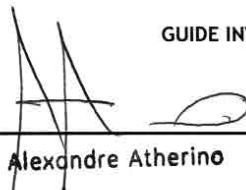
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.193.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas, em classe e série únicas, da segunda emissão do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo" e "Novas Cotas", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES


Nome: **Alexandre Atherino**
Cargo:


Nome: **LUIZ MATARAZZO JR**
Cargo:



DOCS - 1159069v1

ANEXO V

PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: BRALZRCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: ALZR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM, em [●], sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[●]

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, cj. 54, Itaim, São Paulo - SP

Nº	
----	--

Pedido de subscrição de cotas para Investidores (“Pedido de Subscrição”) relativo à oferta pública de distribuição primária de até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) cotas escriturais e nominativas (sem considerar as Novas Cotas da Quantidade Adicional, conforme definida no Prospecto), todas com valor unitário de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“Valor da Nova Cota” e “Novas Cotas”, respectivamente e Novas Cotas, quando em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo “Cotas”), na primeira data da integralização das Novas Cotas (“Data de Integralização”), perfazendo o montante total de até R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos) (“Volume Total da Oferta”), do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), representado por sua administradora, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora” ou, simplesmente, “BTG”), no âmbito de sua 2ª (segunda) emissão de cotas (“2ª Emissão”), que correspondem a frações ideais de

DOCS - 1177736v1

seu patrimônio, realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de Novas Cotas, sob coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações, com sede, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 356 - 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”) e do **BTG PACTUAL CTVM S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.815.158/0001.22 (“Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), e contará com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) (“Coordenadores Contratados”), e terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “*Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores convidados (“Coordenadores Convidados”) e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem contratados por meio de termo de adesão, ou aditamento, conforme o caso, ao “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, sob o Regime de Melhores Esforços*”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor (conforme termo definido abaixo), conforme aditado (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”, respectivamente e, estes últimos em conjunto com os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Coordenadores Convidados, as “Instituições Participantes da Oferta”) (“Oferta”).

O Fundo contratou como gestora a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”).

A 2ª Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 28 de fevereiro de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial

de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1021074, em sessão de 28 de fevereiro de 2019.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Pedido de Subscrição.

O escriturador contratado pelo Fundo é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas. A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é a Administradora, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder protocolaram perante a CVM em 01 de março de 2019 o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[●], em [●].

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento) (“Investidor”).

Este Pedido de Subscrição somente poderá ser firmado durante o Período de Alocação de Ordens, por quaisquer Investidores, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 911,00 (novecentos e onze reais) (“Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (conforme definidos no Prospecto), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional das Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Novas Cotas no mercado secundário.

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2)

superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).

A Taxa de Administração do Fundo é cobrada da seguinte forma: (i) é devida à Administradora, a remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Remuneração da Administradora”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Administradora; (ii) ao Gestor, a remuneração equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na Taxa de Administração, mas a ser pago pelo Fundo diretamente ao Gestor (“Remuneração do Gestor”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Gestor; e (iii) ao Escriturador, a remuneração com valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluída na Taxa de Administração (“Remuneração do Escriturador”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Escriturador.

Ainda, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá a parcela da Taxa de Administração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, a qual faz jus a título de prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de 70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente, sem cobrança retroativa referente ao período

em que não foi cobrada integralmente. OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Subscritor declara ter conhecimento de que o período para os Investidores formularem este Pedido de Subscrição é de 02 de maio de 2019, inclusive, a 17 de maio de 2019, inclusive (“Período de Alocação de Ordens”).

O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO” DO PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR

1 - Nome Completo/Razão Social					2 - CPF/CNPJ		
3 - Estado Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor	
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro		
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax	
19 - Nome do representante legal (se houver)							
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax	
24 - O Subscritor declara que:							

- é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) profissional que mantenha, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) clube ou fundo de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoa Vinculada**”); ou
- não é Pessoa Vinculada.

CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA

1. Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas subscritas indicada no item 25 abaixo, independentemente do resultado final da Oferta.)

2. Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:

- 2.1. à colocação do Volume Total da Oferta, equivalente a R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos), até o término do Prazo de Distribuição; ou

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de reserva será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas subscritas, somente se a distribuição das Novas Cotas atingir o Volume Total da Oferta de R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos). Caso a Oferta não atinja o Volume Total da Oferta, a solicitação de reserva será automaticamente cancelada.

- 2.2. à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, poderei ter meu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Volume Mínimo de Investimento.

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de reserva será atendida proporcionalmente à distribuição de Novas Cotas. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Volume Total da Oferta, a solicitação de reserva será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Novas Cotas indicada no item 25 abaixo.)

--

VALOR DAS COTAS
25 - Valor das Cotas (R\$) 91,10 (noventa e um reais e dez centavos) na Data de Liquidação em Dinheiro.

FORMAS DE PAGAMENTO			
26 - <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente <input type="checkbox"/> Débito em conta de investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
27 - <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta corrente <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento

DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
28 - <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente <input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento

CLÁUSULAS CONTRATUAIS
<p>1. Nos termos do presente Pedido de Subscrição, a Instituição Participante da Oferta, identificada no campo 20 abaixo, devidamente autorizada pelos Coordenadores da Oferta, obriga-se a vender e entregar ao Subscritor, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Subscrição, Novas Cotas em quantidade e valor conforme este Pedido de Subscrição, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.</p> <p>2. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Nova Cota será de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos) observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, na Data de Liquidação em Dinheiro (“<u>Valor da Nova Cota</u>”).</p> <p>3. Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos</p>

custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).

4. Durante o Período de Alocação de Ordens, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição das Novas Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.
5. O Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no campo 24 do respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Subscrição feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Novas Cotas da Quantidade Adicional, conforme definida no Prospecto), sendo vedada a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
6. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e após o término do Período de Alocação de Ordens, a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados a cada Investidor até às 14 horas do dia 20 de maio de 2019, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fax ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor indicado no campo 25 acima,

a ser feito de acordo com a Cláusula 6 abaixo, ressalvadas as possibilidades de rateio previstas nas Cláusulas 7, 8, e 9 abaixo.

7. Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor indicado no campo 25 acima junto à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado o respectivo Pedido de Subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11 horas da Data de Liquidação em Dinheiro. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Novas Cotas serão realizadas pelo Valor da Nova Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
8. Até às 14:00 horas da Data de Liquidação em Dinheiro, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de Novas Cotas subscritas e a ele alocadas, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas cláusulas 9 e 10 abaixo e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na cláusula 9 abaixo.
9. Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados por Investidores tenha como objeto Novas Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as ordens de subscrição.
10. caso a totalidade das Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição, realizados por Investidores tenha como objeto Novas Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Novas Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Subscrição, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas.
 - 9.1. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
 - 9.2. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição

poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

9.3. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

9.4. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

9.5. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.

11. Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Convidados, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução nº 400/03, tal Coordenador Convidado, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Coordenador Convidado deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Coordenador Convidado dos valores eventualmente dados em contrapartida às Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Coordenador Convidado, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com

publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores. Os Coordenadores, o Fundo e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Coordenador Convidado.

12. O Subscritor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Subscrição perante qualquer outra Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada, este Pedido de Subscrição será cancelado.

13. A subscrição das Novas Cotas, nos termos deste Pedido de Subscrição, será formalizada mediante o pagamento do valor mencionado no campo 25 acima, observado o procedimento previsto na Cláusula 8, e a assinatura do Boletim de Subscrição de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário ("Boletim de Subscrição") e estará sujeita aos termos e condições previstos no mencionado Boletim de Subscrição, cujo modelo encontra-se anexo a este Pedido de Subscrição, dele fazendo parte integrante como Anexo I.

14.1. O Subscritor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do Boletim de Subscrição assinado ao Subscritor no endereço informado no campo 10 neste Pedido de Subscrição ou disponibilizá-la, por outro meio, ao Subscritor. O Boletim de Subscrição será assinado somente após a concessão dos registros da Oferta pela CVM.

14. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e websites:

(i) **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os

links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”).

(ii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Responsável: Sr. Marcos Antonio A. Carmo/Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

Fax: (11) 3576-6970

E-mail: mcarmo@bip.b.br/istefanini@guideinvestimentos.com.br

Website: Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acesso ao Prospecto, neste website, na página principal, clicar em “Produtos”, depois em “Ofertas Públicas” e em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, por fim em Prospecto)

(iii) BTG PACTUAL CTVM S.A.

Responsável: Sr. Jerson Zanlorenzi

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tel.: +55 (11) 3383-3273

E-mail: jerson.zanlorenzi@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”)

(iv) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”)

(v) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”).

15. O Subscritor declara que conhece e observou o Investimento Mínimo por Investidor e que tem conhecimento de que a Instituição Participante da Oferta não receberá Pedidos de Subscrição em inobservância a tais limites de investimento.

16. O presente Pedido de Subscrição é efetuado pelo Subscritor de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas Cláusulas 11 e 12 acima e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” do Prospecto, observadas as condições acima.

17. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Pedido de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 19 e 20 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas que também o assinam, no campo 21 abaixo.

19 - Assinatura do Subscritor ou de seu Representante Legal:

O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Pedido de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

LOCAL

DATA

20 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta

<p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>_____</p> <p>LOCAL</p> <p>_____</p> <p>DATA</p> <p>_____</p> <p>INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA</p>
<p>21 - TESTEMUNHAS</p>	
<p>_____</p> <p>NOME:</p> <p>CPF:</p>	<p>_____</p> <p>NOME:</p> <p>CPF:</p>

ANEXO I
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: BRALZRCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: ALZR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM, em [●], sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[●]

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, cj. 54, Itaim, São Paulo - SP

Nº

Boletim de subscrição para Investidores (“Boletim de Subscrição”) relativo à oferta pública de distribuição primária de até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) cotas escriturais e nominativas (sem considerar as Cotas da Quantidade Adicional, conforme definida no Prospecto), todas com valor unitário de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Valor da Nova Cota” e “Novas Cotas”, respectivamente e Novas Cotas, quando em conjunto com as cotas já emitidas do Fundo “Cotas”), na primeira data da integralização das Novas Cotas (“Data de Integralização”), perfazendo o montante total de até R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos) (“Volume Total da Oferta”), do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), representado por sua administradora, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora” ou, simplesmente, “BTG”), no âmbito de sua segunda emissão de cotas (“2ª Emissão”), que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de Novas Cotas, sob coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES (“Coordenador Líder”) e do BTG PACTUAL CTVM S.A., sociedade por ações com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 43.815.158/0001.22

DOCS - 1177736v1

("Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e contará com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Coordenadores Contratados"), e terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo ("Regulamento"), no "Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto") e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores convidados ("Coordenadores Convidados") e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem contratados por meio de termo de adesão, ou aditamento, conforme o caso, ao "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, sob o Regime de Melhores Esforços", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor (conforme termo definido abaixo), conforme aditado ("Contrato de Distribuição", e "Participantes Especiais", respectivamente e, estes últimos em conjunto com os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Coordenadores Convidados, as "Instituições Participantes da Oferta") ("Oferta").

O Fundo contratou como gestora a ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 ("Gestor").

A 2ª Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário", formalizado em 28 de fevereiro de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1021074, em sessão de 28 de fevereiro de 2019.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Boletim de Subscrição.

O escriturador contratado pelo Fundo é o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Novas Cotas. A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é o Administrador, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder protocolaram perante a CVM em 01 de março de 2019 o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº CVM/SER/RFI/2019/[.] em [.] de [.] de 2019.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização,

bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimentos) (“Público Alvo”).

Este Boletim de Subscrição destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Novas Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 911,00 (novecentos e onze reais) , observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscriber”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (conforme definidos no Prospecto), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional das Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Novas Cotas no mercado secundário.

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).

A Taxa de Administração do Fundo é cobrada da seguinte forma: (i) é devida à Administradora, a remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Remuneração da Administradora”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Administradora; (ii) ao Gestor, a remuneração equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na Taxa de Administração, mas a ser pago pelo Fundo diretamente ao Gestor (“Remuneração do Gestor”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Gestor; e (iii) ao Escriturador, a remuneração com valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluída na Taxa de Administração (“Remuneração do Escriturador”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período,

índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Escriturador.

Ainda, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá a parcela da Taxa de Administração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, a qual faz jus a título de prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de 70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente, sem cobrança retroativa referente ao período em que não foi cobrada integralmente. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

O Prospecto e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Novas Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO”, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR						
1 - Nome Completo/Denominação Social					2 - CPF/CNPJ	
3 - Estado Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor

10 - Endereço (Rua/Avenida)	11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade	15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)				
20 - Doc. Identidade	21 - Órgão Emissor	22 - CPF	23 - Telefone/Fax	
COTAS SUBSCRITAS				
24 - Volume de Novas Cotas	25 - Valor da Nova Cota (R\$) R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), na Data de Integralização, observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
FORMAS DE PAGAMENTO				
27 -	a. <input type="checkbox"/> Transferência Eletrônica Disponível - TED	Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente
	b. <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente			
FORMAS DE DEVOLUÇÃO				
28 -	a. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente
	b. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento			
CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA				
<p>1. <input type="checkbox"/> Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas subscritas indicada no item 24 acima, independentemente do resultado final da Oferta.)</i></p> <p>2. Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:</p>				

DOCS - 117736v1

2.1. à colocação do Volume Total da Oferta, equivalente a R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos) em Novas Cotas, até o término do Prazo de Distribuição; ou

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas subscritas, somente se a distribuição de Novas Cotas atingir o Volume Total da Oferta de R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos). Caso a Oferta não atinja o Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

2.2. à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, poderei ter meu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Volume Mínimo de Investimento.

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à distribuição de Novas Cotas. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Novas Cotas indicada no item 24 acima.)

DECLARAÇÃO

29 - O Subscritor declara que:

é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) profissional que mantenha, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) clube ou fundo de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada"); ou

não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, o Fundo, neste ato representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Novas Cotas mencionada no campo

24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Novas Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor das Novas Cotas (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.

2. As Novas Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate das Novas Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Nova Cota será de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Valor da Nova Cota") na Data de Integralização.
4. Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").
5. O Subscritor deverá realizar a integralização das Novas Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Novas Cotas será realizada pelo Valor da Nova Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
6. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

7. Fica o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. contratado para a prestação de serviços de escrituração das Novas Cotas, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Novas Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no campo 24 acima.
8. O Subscritor declara ter conhecimento de que as Novas Cotas lhe serão entregues até às 16 horas da Data de Integralização.
9. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
10. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.
11. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
12. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.
13. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.
14. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido quantidade de Novas Cotas indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Novas Cotas.
15. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes

endereços e *websites*:

(i) BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Diretor responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Prospecto")

(ii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Responsável: Sr. Marcos Antonio A. Carmo/Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

Fax: (11) 3576-6970

E-mail: mcarmo@bip.b.br/istefanini@guideinvestimentos.com.br

Website: Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acesso ao Prospecto, neste website, na página principal, clicar em "Produtos", depois em "Ofertas Públicas" e em "ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", por fim em Prospecto)

(iii) BTG PACTUAL CTVM S.A.

Responsável: Sr. Jerson Zanlorenzi

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tel.: +55 (11) 3383-3273

E-mail: jerson.zanlorenzi@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Prospecto")

(iv) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

(v) **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”).

16. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
17. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO” DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Subscritor ou de seu Representante Legal:

O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

<p>Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p> <p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p> <p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p> <p>_____</p> <p>INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA</p>
<p>19 - TESTEMUNHAS</p> <p>_____</p> <p>NOME: NOME:</p> <p>CPF: CPF:</p>	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: BRALZRCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: ALZR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM, em [●], sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[●]

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, cj. 54, Itaim, São Paulo - SP

Nº

Boletim de subscrição para Investidores ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição primária de até 1.553.239 (um milhão, quinhentas e cinquenta e três mil, duzentas e trinta e nove) cotas escriturais e nominativas (sem considerar as Cotas da Quantidade Adicional, conforme definida no Prospecto), todas com valor unitário de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Valor da Nova Cota" e "Novas Cotas", respectivamente e Novas Cotas, quando em conjunto com as cotas já emitidas do Fundo "Cotas"), na primeira data da integralização das Novas Cotas ("Data de Integralização"), perfazendo o montante total de até R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos) ("Volume Total da Oferta"), do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por sua administradora, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" ou, simplesmente,

“BTG”), no âmbito de sua segunda emissão de cotas (“2ª Emissão”), que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais normativos aplicáveis, e que consistirá na distribuição pública de Novas Cotas, sob coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** (“Coordenador Líder”) e do **BTG PACTUAL CTVM S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.815.158/0001.22 (“Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), e contará com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores contratados, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) (“Coordenadores Contratados”), e terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “*Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”) e nos demais Documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários na qualidade de coordenadores convidados (“Coordenadores Convidados”) e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem contratados por meio de termo de adesão, ou aditamento, conforme o caso, ao “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, sob o Regime de Melhores Esforços*”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor (conforme termo definido abaixo), conforme aditado (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”, respectivamente e, estes últimos em conjunto com os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Coordenadores Convidados, as “Instituições Participantes da Oferta”) (“Oferta”).

O Fundo contratou como gestora a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”).

A 2ª Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 28 de fevereiro de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1021074, em sessão de 28 de fevereiro de 2019.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes foram obtidos pelo Subscritor quando do preenchimento do presente Boletim de Subscrição.

O escriturador contratado pelo Fundo é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Novas Cotas. A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é o Administrador, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

Nos termos da Instrução CVM nº 400/03, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder protocolaram perante a CVM em 01 de março de 2019 o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº CVM/SER/RFI/2019/[•] em [•] de [•] de 2019.

A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimentos) (“Público Alvo”).

Este Boletim de Subscrição destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Novas Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$ 911,00 (novecentos e onze reais) , observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Adicionalmente, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, sem considerar a

Taxa de Distribuição Primária, a Oferta será cancelada. Neste caso, para os Investidores que já tenham efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (conforme definidos no Prospecto), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Novas Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional das Novas Cotas entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Novas Cotas no mercado secundário.

Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).

A Taxa de Administração do Fundo é cobrada da seguinte forma: (i) é devida à Administradora, a remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Remuneração da Administradora”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Administradora; (ii) ao Gestor, a remuneração equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na Taxa de Administração, mas a ser pago pelo Fundo diretamente ao Gestor (“Remuneração do Gestor”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Gestor; e (iii) ao Escriturador, a remuneração com valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluída na Taxa de Administração (“Remuneração do Escriturador”). Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, percentual de até 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) acima, irá incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração do Escriturador.

Ainda, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá a parcela da Taxa de Administração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, a qual faz jus a título de prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de 70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a presente Oferta em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente, sem cobrança retroativa referente ao período em que não foi cobrada integralmente. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO**

REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Prospecto e o Regulamento do Fundo contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo sobre (i) o Fundo, seu setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, (ii) as características das Novas Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO”, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR						
1 - Nome Completo/Denominação Social				2 - CPF/CNPJ		
3 - Estado Civil	4 - Sexo	5 - Data de Nascimento/ Data de Constituição	6 - Profissão	7 - Nacionalidade	8 - Doc. Identidade	9 - Órgão Emissor
10 - Endereço (Rua/Avenida)			11 - Nº	12 - Complemento	13 - Bairro	
14 - Cidade			15 - Estado	16 - CEP	17 - E-mail	18 - Telefone/Fax
19 - Nome do representante legal (se houver)						
20 - Doc. Identidade		21 - Órgão Emissor		22 - CPF		23 - Telefone/Fax
COTAS SUBSCRITAS						
24 - Volume de Novas Cotas			25 - Valor da Nova Cota (R\$)			26 - Valor Total a Pagar (R\$)

	R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), na Data de Integralização, observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota			
FORMAS DE PAGAMENTO				
27 -	a. <input type="checkbox"/> Transferência Eletrônica Disponível - TED	Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente
	b. <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente			
FORMAS DE DEVOLUÇÃO				
28 -	a. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente
	b. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento			
CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA				
<p>1. <input type="checkbox"/> Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas inscritas indicada no item 24 acima, independentemente do resultado final da Oferta.)</i></p> <p>2. Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:</p> <p>2.1. <input type="checkbox"/> à colocação do Volume Total da Oferta, equivalente a R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos) em Novas Cotas, até o término do Prazo de Distribuição; ou</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Novas Cotas inscritas, somente se a distribuição de Novas Cotas atingir o Volume Total da Oferta de R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos). Caso a Oferta não atinja o Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.</i></p> <p>2.2. <input type="checkbox"/> à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, poderei ter meu Boletim de Subscrição</p>				

atendido em montante inferior ao Volume Mínimo de Investimento.

(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à distribuição de Novas Cotas. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Novas Cotas indicada no item 24 acima.)

DECLARAÇÃO

29 - O Subscritor declara que:

- é (i) controlador ou administrador da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seu cônjuge ou companheiro, seu ascendente, descendente e colateral até o 2º grau; (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregado, operador ou preposto das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agente autônomo que preste serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) profissional que mantenha, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedade controlada, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; ou (ix) clube ou fundo de investimento cuja maioria das Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoa Vinculada"); ou
- não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, o Fundo, neste ato representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Novas Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Novas Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor das Novas Cotas (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. As Novas Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate das Novas Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Nova Cota será de R\$ 91,10 (noventa e um reais e dez centavos), observado que este valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Valor da Nova Cota") na Data de

Integralização.

4. Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, taxa de distribuição primária, equivalente a um percentual fixo de 4,28100988% (quatro inteiros, vinte e oito centésimos, cem centésimos de milésimo, novecentos e oitenta e oito milésimos de milésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”).
5. O Subscritor deverá realizar a integralização das Novas Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Novas Cotas será realizada pelo Valor da Nova Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
6. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
7. Fica o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. contratado para a prestação de serviços de escrituração das Novas Cotas, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Novas Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no campo 24 acima.
8. O Subscritor declara ter conhecimento de que as Novas Cotas lhe serão entregues até às 16 horas da Data de Integralização.
9. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.
10. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou

posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

11. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.
12. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.
13. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.
14. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido quantidade de Novas Cotas indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Novas Cotas.
15. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento do Fundo anexo a ele, bem como de seu inteiro teor, inclusive das condições da Oferta, e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços e *websites*:

(i) BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Diretor responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os

links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”)

(ii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Responsável: Sr. Marcos Antonio A. Carmo/Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

Fax: (11) 3576-6970

E-mail: mcarmo@bip.b.br/istefanini@guideinvestimentos.com.br

Website: Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acesso ao Prospecto, neste website, na página principal, clicar em “Produtos”, depois em “Ofertas Públicas” e em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, por fim em Prospecto)

(iii) BTG PACTUAL CTVM S.A.

Responsável: Sr. Jerson Zanlorenzi

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

Tel.: +55 (11) 3383-3273

E-mail: jerson.zanlorenzi@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste website identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”)

(iv) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

(v) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (para acesso ao Prospecto, neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”).

16. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
17. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO CONTÊM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” E “OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO” DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam as partes o presente contrato, apondo suas assinaturas nos campos 17 e 18 abaixo, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam, no campo 19 abaixo.

17 - Assinatura do Subscritor ou de seu Representante Legal:

O Subscritor declara para todos os fins (i) estar de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

LOCAL

DATA

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

_____	LOCAL	DATA
SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	_____	
	INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA	
19 - TESTEMUNHAS		
_____	_____	
NOME:	NOME:	
CPF:	CPF:	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ/MF Nº 28.737.771/0001-85

Pelo presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” e “Regulamento”, respectivamente), para todos os fins de direito, [identificação], [qualificação completa] (“Investidor”), adere, expressamente, aos termos do Regulamento, cujo conteúdo declara conhecer e aceitar integralmente. Exceto se de outra forma estiver previsto no presente, os termos definidos que forem aqui utilizados terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

O Investidor também declara:

- (i) que tomou ciência:
 - a. de que todas as decisões que envolvam os interesses dos Cotistas serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores;
 - b. de que será cobrada Taxa de Administração pela Administradora do Fundo;
 - c. dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento e da composição de sua carteira de investimento;
 - d. de que a Administradora e o Gestor não se responsabilizarão por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;
 - e. da política de investimento do Fundo e dos riscos envolvidos nesse tipo de aplicação financeira, em função das características de seus ativos;
 - f. dos riscos decorrentes do investimento no Fundo e de que tais riscos podem acarretar a perda de parte ou da totalidade do capital investido e a ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, tal como disposto no Regulamento;
 - g. de que as operações/aplicações do Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC - Fundo Garantidor de Crédito; e
 - h. da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, independentemente de realização de assembleia

geral;

(ii) ter recebido, neste ato, 1 (um) exemplar do Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo;

(iii) de que, conforme disposto no artigo 27, caput e parágrafo único do Regulamento e nos termos do artigo 62 da Instrução CVM nº 472/08, admite-se a utilização do correio eletrônico, identificado no campo "E-mail" abaixo, como forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora e os Cotistas do Fundo.

(iv) ter ciência de que o objetivo do Fundo não representa garantia de rentabilidade; e

(v) ter ciência de que, no exercício de suas atividades, a Administradora e o Gestor têm poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da carteira de ativos do Fundo, observando o disposto no Regulamento, na legislação vigente, podendo definir como atuar dentro das possibilidades de mercado;

[local], [•] de [•] de 2019

Nome do Investidor: [•]

CNPJ/CPF: [•]

E-mail: [•]

ANEXO VIII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor em 01 de março de 2019. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as Novas Cotas, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no prospecto da oferta pública de distribuição das Novas Cotas (“Prospecto”), em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; (ii) “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poderem ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das Cotas do Fundo; e (iii) “O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual de ativos do Fundo, além do investimento de parte dos recursos provenientes da 2ª Emissão na aquisição dos Novos Empreendimentos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Alianza não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

I. PRINCIPAIS DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

DOCS - 801629v1

O Estudo de Viabilidade considerou as principais definições no Regulamento do Fundo acerca dos Ativos-Alvo e aos contratos de locação dos Ativos-Alvo, transcritas abaixo:

Objeto do Fundo

Conforme Artigo 2º do Regulamento do Fundo, o objeto do Fundo é o investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) ("Ativos Alvo"), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido), com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos ("Built to Suit" e "Sale&LeaseBack") que atendam às Condições Mínimas de Locação (conforme abaixo definido) e as demais políticas de investimento do Fundo.

Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo

Conforme Artigo 9º, parágrafo 2º do Regulamento do Fundo, 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 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.

Condições Mínimas de Locação

Conforme Artigo 10 do Regulamento do Fundo, os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (em conjunto, "Condições Mínimas da Locação"):

I. O locatário, ou seu controlador, deve possuir classificação de risco (rating) de longo prazo igual ou superior a "A-", no caso de ratings das agências Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings, ou igual ou superior a "A3", no caso da Moody's, ou, se não possuir rating, deverá atender cumulativamente as seguintes características:

- a. Faturamento anual do último exercício encerrado igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou valor equivalente na moeda de origem, e
- b. Patrimônio líquido do último balanço auditado igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou equivalente na moeda de origem.

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"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício;

III. Conter seguro patrimonial do Ativo-Alvo locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiário exclusivo o Fundo ou terceiro que legalmente assumira essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), em periodicidade não superior à anual;

IV. Conter cláusula contratual prevendo, preferencialmente, que aos locatários caberá arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz e gás, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas; e

V. Meta de rentabilidade que atenda, na data de aquisição do Ativo-Alvo, ao critério estabelecido na fórmula descrita a seguir ("Cap Rate"):

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Valor do Aluguel Anual}}{\text{Preço de Aquisição do Imóvel}} \geq \text{NTN} - B + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

onde:

- Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à

data de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, sendo aqueles devidos a partir da próxima data de reajuste atualizados monetariamente pelo índice previsto no contrato de locação, desde a última data de reajuste até a data da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo;

- Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo,
- NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo FUNDO, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo.

II. METODOLOGIA

Os parâmetros de mensuração da rentabilidade do Fundo, calculados em função do fluxo de caixa projetado, são:

- Taxa interna de retorno acima da inflação (“TIR Real”); e
- Renda Anualizada, calculada da forma abaixo:

$$\text{Renda Anualizada} = \left(\frac{\text{Fluxo de caixa anual do Cotista}}{\text{Patrimônio Líquido do Fundo}} \right)$$

O fluxo de caixa projetado do Fundo, por sua vez, é composto pelos fluxos de caixa advindos (i) dos Empreendimentos, (ii) dos Novos Empreendimentos, (iii) da aplicação do caixa excedente, (iv) das despesas da Oferta, e (v) das despesas operacionais do Fundo.

O horizonte de tempo do Estudo é de 10 (dez) anos a partir de 30/abril/2019 (“Data Base”). Os fluxos de caixa são calculados em bases mensais e apresentados em bases anuais.

Foram construídos 3 cenários:

- Cenário 1: Captação do Volume Mínimo da Oferta, ou seja, R\$ 16.700.087,60 (dezesseis milhões, setecentos mil e oitenta e sete reais e sessenta centavos), suficiente para adquirir o imóvel “A” na tabela de pipeline abaixo, também constante na seção “Estratégia de Investimentos” do Prospecto;
- Cenário 2: Captação do Volume Total da Oferta, ou seja, R\$ 141.500.072,90 (cento e quarenta e um milhões, quinhentos mil e setenta e dois reais, e noventa centavos), suficiente para adquirir os imóveis “A”, “B”, “C”, “D” e “E” na tabela de pipeline abaixo (ou seja, todos os ativos com contratos assinados nesta data), tabela esta também constante na seção Estratégia de Investimentos do Prospecto; e
- Cenário 3: Captação do Volume Total da Oferta, acrescida da Quantidade Adicional, ou seja, R\$ 169.800.087,48 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos mil, oitenta e sete reais e quarenta e oito centavos), suficiente para adquirir os imóveis “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F” e “G” na tabela de pipeline abaixo, também constante na seção Estratégia de Investimentos do Prospecto.

	ATIVO	CLASSE DO IMÓVEL	ESTADO	RECEITA LOCATÁRIO (USD B) ⁽¹⁾	PRAZO DE LOCAÇÃO (ANOS)	CAP RATE	PREÇO DE AQUISIÇÃO	VALOR DA OFERTA
Ativos com Contratos Assinados	A	Comercial	São Paulo	5 - 10	5 - 10	9,7%	R\$ 17 milhões	MÍNIMO
	B, C	Logística	São Paulo	5 - 10	10	10,0%	R\$ 28 milhões	
	D	Logística	São Paulo	1 - 5	10	9,2%	R\$ 35 milhões	
	E	Comercial	São Paulo	10 +	5 - 10	9,5%	R\$ 59 milhões	
TOTAL com Contratos Assinados	5 ativos	Logística / Comercial	100% São Paulo	USD 7 bilhões	9 anos	9,5%	R\$ 139 milhões	ALVO
Ativos Em Negociação	F	Logística	Bahia	10 +	10 +	10,0%	R\$ 14 milhões	
	G	Logística	Pernambuco	10 +	10 +	10,0%	R\$ 15 milhões	
	H	Logística	Bahia	5 - 10	10	9,5%	R\$ 48 milhões	
	I	Comercial	São Paulo	1 - 5	5 - 10	9,9%	R\$ 49 milhões	
	J	Comercial	São Paulo	5 - 10	10	10,5%	R\$ 11 milhões	
	K	Comercial	São Paulo	1 - 5	5 - 10	10,0%	R\$ 35 milhões	
TOTAL Em Negociação	7 ativos	Logística / Comercial	São Paulo e Nordeste	USD 12 bilhões	9 anos	9,9%	R\$ 194 milhões	

(1) Assume BRL/USD = 3,73 e EUR/USD = 1,13

Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos ativos indicados acima, não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, estando a sua aquisição sujeita (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à realização da Oferta, sendo possível, ainda, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OUTROS ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO HAJA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA.

III. PREMISSAS

a) RECEITAS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para os imóveis do portfólio atual do Fundo ("Empreendimentos"), foram considerados os valores de alugueis e índices de correção dos contratos de locação vigentes, conforme descrito na seção "Portfólio Atual do Fundo" do Prospecto. No caso do contrato de locação do Empreendimento Del Castilho, que vence em 7,3 anos a contar da Data-Base, foi considerada sua renovação na data de vencimento pelo mesmo valor. Para os imóveis a serem adquiridos com recursos da 2ª Emissão ("Novos Empreendimentos"), foram considerados os valores de alugueis e índices de correção dos contratos assinados.

Os alugueis vincendos a partir da próxima data de atualização monetária de cada contrato de locação foram atualizados até a Data Base, considerando a mediana das projeções de IPCA para os meses de fevereiro a abril de 2019, divulgadas em 15/fevereiro/2019 pelo Banco Central do Brasil no Sistema de Expectativas de Mercado, disponíveis no link: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>.

A tabela abaixo ilustra os alugueis projetados:

Cenário	Total mensal de alugueis vigentes até a próxima atualização monetária (R\$ mil)	Total mensal de alugueis vigentes a partir da próxima atualização monetária seguinte à Data-Base (R\$ mil)
1	898	906
2	1.847	1.866
3	2.071	2.090

Não foi considerado nenhum aumento real nos alugueis ("Lease Spread") ou vacância nos imóveis, em linha com a avaliação positiva da Gestor acerca do risco de crédito dos inquilinos e corroborada por suas notas de crédito de longo prazo ("Ratings"), bem como com as provisões contratuais dos contratos ditos atípicos ("Built to Suit" e "Sale&LeaseBack"). Em particular, destacam-se aquelas que impedem a ação revisional do valor da locação e que resultam na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício.

b) AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os preços de aquisição considerados para os imóveis a serem adquiridos com recursos da 2ª Emissão são aqueles conforme constante nos contratos de compra e venda assinados pelo Fundo, conforme tabela abaixo,

Cenário	Preço de Aquisição (R\$ milhões)
1	17
2	138
3	165

Para as despesas relacionadas à aquisição dos imóveis a serem adquiridos com recursos da 2ª Emissão, foram consideradas as alíquotas de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) vigentes nesta data para os municípios onde os ativos objetos de aquisição em cada cenário se localizam, somados à projeção de custos cartorários conforme tabelas específicas aplicáveis ao Estado de São Paulo, que totalizam de 0,3% (zero vírgula três por cento) a 0,4% (zero vírgula quatro por cento) do preço de aquisição dos imóveis, bem como às despesas com assessoria jurídica e laudos de avaliação de valor, ambiental e estrutural aplicáveis a cada caso.

Desta forma, o investimento total relacionado à aquisição dos Novos Empreendimentos em cada cenário segue abaixo:

Cenário	Investimento Total (R\$ milhões)
1	18
2	143
3	170

c) DESPESAS OPERACIONAIS DE LOCAÇÃO

Não foram projetadas despesas operacionais relativas aos imóveis, em linha com as Condições Mínimas de Locação, que

estipulam que os locatários dos Ativos-Alvo deverão arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão.

d) VENDA DOS IMÓVEIS

Foi considerada a venda integral dos imóveis (Empreendimentos e Novos Empreendimentos) ao final do ano 10 (dez) ao *cap rate* anualizado de 8,0% (oito por cento).

Cenário	Cap Rate Anualizado	Preço de Venda (R\$ milhões)
1	8,0%	136
2	8,0%	280
3	8,0%	315

e) DESPESAS DE MANUTENÇÃO DO FUNDO

Foram consideradas remunerações da Administradora de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), observado o mínimo mensal de R\$ 25.000 (vinte e cinco mil reais) por mês, atualizado pelo IGP-M, do Gestor de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) e do Escriturador de 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano), todos sobre o valor de mercado do Fundo.

Vale ressaltar que o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá sua parcela de remuneração correspondente ao valor de mercado das novas cotas emitidas na presente Oferta, enquanto não seja atingida uma alocação mínima de 70% (setenta por cento) dos recursos obtidos com a Oferta em Ativos-Alvo, de forma que, uma vez atingido a alocação mínima de 70% (setenta por cento), a Taxa de Administração será cobrada integralmente. Desta forma, como o Estudo de Viabilidade projeta que o investimento nos Novos Empreendimentos ocorrerá integralmente ao final do 2º (segundo) mês após a liquidação da Oferta, ao longo dos 3 (três) primeiros meses do fluxo de caixa projetado, a remuneração do Gestor permanece inalterada em relação ao patamar anterior à Oferta.

Adicionalmente, foram consideradas as taxas recorrentes da CVM, ANBIMA e B3, conforme aplicável à faixa de patrimônio líquido do Fundo para cada caso, bem como despesas de auditoria do Fundo, de reavaliação periódica dos imóveis e despesas gerais do Fundo.

f) APLICAÇÃO DO CAIXA EXCEDENTE

Foi considerada remuneração do caixa excedente do Fundo a 100% (cem por cento) do CDI, conforme mediana das projeções para os meses a partir de março/2019 divulgadas em 22/fevereiro/2019 pelo Banco Central do Brasil no Sistema de Expectativas de Mercado, disponíveis no link abaixo, líquido de imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento).
<https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>

IV. FLUXO DE CAIXA E RESULTADOS

Baseado nas premissas listadas, o resumo dos resultados para cada cenário segue na tabela abaixo e os fluxos de caixa projetados (expressos em R\$ mil) que embasaram estes resultados, em seguida. Vale notar que, para o cálculo do indicador “Renda Anualizada estabilizada (atualizada pelo IPCA)” abaixo, foi considerado como base (denominador) o Valor da Nova Cota de R\$ 91,10, acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,90, totalizando assim R\$ 95,00, que por sua vez corresponde ao investimento total por cota do investidor da 2ª Emissão.

Na visão do Gestor, os resultados da tabela abaixo indicam um nível de rentabilidade competitiva em todos os cenários, se comparado a outros fundos de investimento imobiliários (FIIs) de “tíjolo” listados na B3 e à média do IFIX, índice de FIIs listados na B3. Adicionalmente, ressalta-se o risco reduzido de fluxo de caixa relacionado ao pagamento de rendimentos (derivado, em grande parte, do recebimento dos aluguéis) se comparado a outros FIIs de “tíjolo” listados na B3, bem como aos FIIs com participação relevante no IFIX. Isso é consequência da estratégia de investimentos do Fundo, que se baseia na força dos contratos de locação “atípicos”, no prazo médio elevado dos contratos de locação dos imóveis do portfólio do Fundo e na qualidade de créditos dos inquilinos dos imóveis do Fundo.

Adicionalmente, a tabela abaixo ilustra um aumento de diversificação (medida pelo número de imóveis no portfólio do Fundo) à medida que o Fundo adquire mais imóveis em cada cenário (em ordem crescente, do Cenário 1 ao 3), algo que o Gestor considera positivo.

Por fim, o Gestor espera que exista uma relação positiva entre o valor captado na presente Emissão e os índices de liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário da B3, e que isso se reflita em uma melhor precificação no mercado secundário das Cotas. Este benefício não está contemplado na tabela abaixo.

Cenário	Renda Anualizada estabilizada (atualizada pelo IPCA)	% do CDI líquido de IR ⁽¹⁾	TIR Real ao ano (acima do IPCA)	Número de Imóveis no portfólio do Fundo
1	8,6%	158%	10,9%	3
2	8,2%	151%	10,1%	7
3	8,2%	151%	10,1%	9

IFIX ⁽²⁾	6,9%
---------------------	------

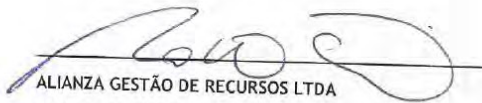
- (1) Considera taxa DI de 1 (um) dia de 6,4% ao ano e imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento)
(2) Fonte: Economática, data-base: 20/02/2019

Cenário 1														
Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Captação	Diligência e Aquisição			Fluxo Estabilizado									
Data	Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Status														
Aluguéis		760	760	760	10.819	10.871	10.871	10.871	10.871	10.871	10.871	10.871	10.871	10.871
Imóveis Existentes		760	760	760	9.157	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209
Novos Imóveis		-	-	-	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662
Receita Financeira		82	82	82	26	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Despesas Operacionais		(95)	(112)	(110)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.308)	(1.303)	(1.303)	(1.303)	(1.303)
Taxa de Administração		(88)	(88)	(88)	(1.182)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)	(1.183)
Administrador		(26)	(26)	(26)	(514)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)
Gestor		(57)	(57)	(57)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)	(807)
Escriturador		(5)	(5)	(5)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)	(61)
Demais		(8)	(25)	(22)	(119)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)
Investimento / Desinvestimento		-	(17.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis Existentes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.887
Novos Imóveis		-	(17.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.112
Fluxo de Caixa do Investidor	16.700	(672)	(746)	(730)	(9.544)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(145.935)
Captação Líquida	16.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Rendimentos		(672)	(746)	(730)	(9.544)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)	(9.597)
Redução de Capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126.338)
Posição de Caixa	18.391	18.416	529	451	451	451	451	451	451	451	451	451	451	-
Quantidade de Cotas (mil)	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180
Rendimento/cota (R\$)					8,09	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13
Renda Anualizada					8,5%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%

Cenário 2														
Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Captação	Diligência e Aquisição			Fluxo Estabilizado									
Data	Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Status														
Aluguéis		760	760	760	22.325	22.389	22.389	22.389	22.389	22.389	22.389	22.389	22.389	22.389
Imóveis Existentes		760	760	760	9.157	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209
Novos Imóveis		-	-	-	13.169	13.180	13.180	13.180	13.180	13.180	13.180	13.180	13.180	13.180
Receita Financeira		640	643	643	32	34	34	34	34	34	34	34	34	34
Despesas Operacionais		(116)	(140)	(141)	(2.554)	(2.553)	(2.553)	(2.553)	(2.553)	(2.555)	(2.553)	(2.553)	(2.553)	(2.553)
Taxa de Administração		(109)	(109)	(109)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)	(2.368)
Administrador		(42)	(41)	(42)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)	(499)
Gestor		(57)	(57)	(57)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)	(1.744)
Escriturador		(10)	(10)	(10)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)
Demais		(8)	(31)	(32)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
Investimento / Desinvestimento		-	(142.570)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis Existentes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.864
Novos Imóveis		-	(142.570)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.112
Fluxo de Caixa do Investidor	141.500	(650)	(1.283)	(1.263)	(19.805)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(300.274)
Captação Líquida	141.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Rendimentos		(650)	(1.283)	(1.263)	(19.805)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)	(19.869)
Redução de Capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.405)
Posição de Caixa	143.141	143.774	1.183	544	542	542	542	542	542	542	542	542	542	-
Quantidade de Cotas (mil)	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550
Rendimento/cota (R\$)					7,77	7,79	7,79	7,79	7,79	7,79	7,79	7,79	7,79	7,79
Renda Anualizada					8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%

Cenário 3														
Fluxo de Caixa (R\$ mil)														
Data Status	Captação			Diligência e Aquisição			Fluxo Estabilizado							
	Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Aluguéis	-	760	760	760	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084	25.084
Imóveis Existentes	-	760	760	760	9.157	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209	9.209
Novos Imóveis	-	-	-	-	15.864	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875
Rapórcio Financeira	-	767	770	9	68	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Despesas Operacionais	-	(123)	(148)	(148)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)	(2.856)
Taxa de Administração	-	(115)	(115)	(115)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)	(2.657)
Administrador	-	(47)	(47)	(47)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)	(560)
Gestor	-	(57)	(57)	(57)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)	(1.956)
Escriturador	-	(12)	(12)	(12)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)	(140)
Demais	-	(8)	(32)	(33)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)
Investimento / Desinvestimento	-	-	(170.233)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis Existentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	313.551
Novos Imóveis	-	-	(170.233)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.112
Fluxo de Caixa Investidor	169.800	(54)	(1.404)	(1.383)	(22.236)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)
Captação Líquida	169.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(357.035)
Distribuição de Rendimentos	-	(644)	(1.404)	(1.383)	(22.236)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)	(22.302)
Redução de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(314.732)
Posição de Caixa	171.441	172.201	1.946	1.184	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181	1.181	-
Quantidade de Cotas (mil)	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861	2.861
Rendimento/cota (R\$)	-	7,77	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80
Renda Anualizada	-	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%

São Paulo, 01 de março de 2019.



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA

FABIO FIGUEIREDO CARVALHO

CPF/MF: 285.390.348-67