



Aos(Às)

**Senhores(as) Cotistas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**

Ref.: **Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, convocada no dia 12 de novembro de 2020.**

Prezados(as) Senhores(as),

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administrador ("Administrador") do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias a serem deliberadas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente, a fim de examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias extraordinárias:

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

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

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

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

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

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

*§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII n.º 09”, o FUNDO é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.*

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

*Art. 4º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):*

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

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

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

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

*V. Letras hipotecárias;*

*VI. Letras de crédito imobiliário;*

*VII. Letras imobiliárias garantidas;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*“II. Os Ativos-Alvo devem estar locados por meio de contratos atípicos, com prazo residual mínimo, na data da aquisição, de 5 (cinco) anos. Entende-se por “contratos*

*atípicos”, os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”), que possuam cláusulas contratuais que dentro do período da atipicidade: (a) impeçam a ação revisional do valor da locação; e (b) determinem que no caso de rescisão imotivada pelo locatário, será devido ao FUNDO o pagamento de uma indenização conforme convencionada livremente pelas partes contratantes, observados os limites legais previstos no §2º, do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91.*

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

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

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

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

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

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

#### **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:**

A Administradora entende que as matérias I e II, colocadas em deliberação por meio da Consulta Formal tem o intuito de modificar a política de investimento e os ativos-alvos do Fundo, portanto entende que a matéria deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas e se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Referente ao item III, a Administradora propõe sua aceitação, dado que futuras captações poderão ser realizadas sem a necessidade de uma nova aprovação de aumento do Capital Autorizado por meio de Assembleia Geral de Cotistas (AGC). Desta forma, reduzindo os custos do Fundo para a realização da AGC e permitindo que a Gestão que ganhe tempo hábil na captação de recursos para a realização de sua estratégia de alocação.

Por fim, para a matéria colocada em deliberação no item IV a Administradora se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição. No entanto, é compreendido que a aquisição está em linha com a estratégia do Gestor do Fundo e com o Art. 4º do Regulamento do Fundo, além de que tal aquisição pode trazer uma possível diversificação da carteira do Fundo, assim permitindo que o Gestor execute a sua política de investimento.

Permanecemos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

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