

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

No montante de até

R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: [●]

Código de Negociação das Cotas na B3: [●]

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

Administradora



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ

Gestor



Alianza

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, cj. 54, Itaim, São Paulo - SP



O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo"), 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 nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" ou, simplesmente, "BTG Pactual"), e gerido 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 nº 21.950.366/0001-00 ("Gestor" ou, simplesmente, "Alianza") está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas" e "Primeira Emissão" ou "1ª Emissão", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da integralização de Cotas ("Data de Integralização"), perfazendo o montante total de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08" e "Oferta"). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, representado por 985.000 (novecentos e oitenta e cinco mil) Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03 ("Prazo de Distribuição"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Caso existam Cotas emitidas não subscritas e integralizadas até o final do Prazo de Distribuição, tais Cotas serão canceladas. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder ("Lote Suplementar"). Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos Coordenadores Contratados. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), 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 ("Quantidade Adicional"). Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas da Quantidade Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante o pagamento do Valor da Cota da Primeira Emissão até as 14 horas da Data de Liquidação (conforme termo definido abaixo). Todo e qualquer Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 20 (vinte) Cotas, no montante equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

As 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, pelo BANCO INDUSVAL S.A., instituição financeira com sede na Rua Iguaçu, 151 - 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.024.352/0001-71 ("BI&P" ou "Coordenador Líder"), pela 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 nº 65.913.436/0001-17 ("Guide") e pelo MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.250-040 ("Modal") e, em conjunto com a Guide, "Coordenadores Contratados" e, em conjunto com BI&P, "Coordenadores", sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme definido abaixo), neste Prospecto Preliminar (conforme termo definido abaixo) 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 e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que dispõem de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme termo definido abaixo) ("Coordenadores Convidados" e "Participantes Especiais", respectivamente e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Coordenadores Convidados, as "Instituições Participantes da Oferta"). Poderão adquirir Cotas do Fundo pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor estipulado neste Prospecto Preliminar, 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 do Brasil ("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) (em conjunto, "Investidores"), cabendo aos Coordenadores e às demais Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

O Fundo foi constituído e seu regulamento ("Regulamento") aprovado pela Administradora 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 do Rio de Janeiro, sob nº 1004856, de 25 de setembro de 2017 ("Ata da Administradora"), sendo que o Regulamento 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 do Rio de Janeiro, sob nº 1005894, de 31 de outubro de 2017. A 1ª Emissão e a Oferta também foram aprovadas por referido Ata da Administradora. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta para subscrição de Cotas, de 17 de novembro de 2017 a 12 de dezembro de 2017 ("Data Limite para Aceitação de Reserva"). A data da liquidação financeira da Oferta será informada no Anúncio de Início da Distribuição Pública ("Data de Liquidação"), sendo certo que tal data poderá ser antecipada ou postergada, mediante divulgação de comunicado ao Mercado neste sentido. A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da B3.

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão, Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide item "Política de Investimento do Fundo" nas páginas 101 a 105 deste Prospecto Preliminar.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o Código VAL nº [●], em [●] de [●] de 2017. O pedido de registro de Oferta foi protocolado na CVM em [●] de [●] de 2017. A Oferta foi registrada na CVM, em [●] de [●] de 2017, sob nº [●]. Nos termos do Ofício [●] de [●] de 2017, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO - FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTES FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme termo definido abaixo), da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração do Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido (conforme termo definido abaixo) do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida 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.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 74 A 93, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRADORA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DO GESTOR; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELA OFERTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS 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 AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, GESTOR E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, do Gestor, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Qualquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, Gestor, Coordenadores e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES CONTRATADOS

ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONVIDADOS

[●]

PARTICIPANTES ESPECIAIS

[●]

A data deste Prospecto Preliminar é 07 de Novembro de 2017

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA DE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, E EVENTUAIS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE 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 OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO 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 DA 1ª EMISSÃO 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 DESTE 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
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	29
SUMÁRIO DA OFERTA.....	31
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	41
I.    A OFERTA.....	41
II.   AUTORIZAÇÕES.....	42
III.  PÚBLICO ALVO.....	42
IV.   PROCEDIMENTO DA OFERTA.....	42
V.    DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	45
VI.   VALORES MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO ...	46
VII.  PRAZO DE COLOCAÇÃO.....	46
VIII. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA.....	46
IX.   INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO.....	48
X.    ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....	48
XI.   SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	49
XII.  REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	50
XIII. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	50
XIV.  CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	50
XV.   VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA.....	51
XVI.  DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	51
XVII. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA.....	52
Administradora.....	53
Coordenadores.....	53
Ambiente de Negociação.....	54
XVIII. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	55
XIX.   DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO.....	56
XX.   ESTUDO DE VIABILIDADE.....	57
XXI.  OUTRAS INFORMAÇÕES.....	57
XXII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER.....	57
SUMÁRIO DO FUNDO.....	58
I.    VISÃO GERAL.....	58
II.   BREVE HISTÓRICO.....	59
III.  ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS.....	59

<b>IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA.....</b>	<b>63</b>
<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>65</b>
<i>I. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM A ADMINISTRADORA.....</i>	<i>65</i>
<i>II. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM O GESTOR.....</i>	<i>65</i>
<i>III. RELACIONAMENTO DA ADMINISTRADORA COM O GESTOR .....</i>	<i>65</i>
<i>IV. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM A GUIDE.....</i>	<i>66</i>
<i>V. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM O MODAL .....</i>	<i>66</i>
<i>VI. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM O MODAL .....</i>	<i>66</i>
<i>VII. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM A ADMINISTRADORA .....</i>	<i>66</i>
<i>VIII. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM O GESTOR .....</i>	<i>66</i>
<i>IX. RELACIONAMENTO DO MODAL COM O GESTOR.....</i>	<i>67</i>
<i>X. RELACIONAMENTO DO MODAL COM A ADMINISTRADORA .....</i>	<i>67</i>
<i>XI. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....</i>	<i>67</i>
<b>IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO .....</b>	<b>68</b>
<i>I. ADMINISTRADORA .....</i>	<i>68</i>
<i>II. GESTOR .....</i>	<i>68</i>
<i>III. ESCRITURADOR .....</i>	<i>69</i>
<i>IV. AUDITOR INDEPENDENTE .....</i>	<i>69</i>
<i>V. COORDENADORES CONTRATADOS.....</i>	<i>69</i>
<b>TAXAS, RESERVAS E DESPESAS .....</b>	<b>71</b>
<i>I. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....</i>	<i>71</i>
<i>II. TAXA DE INGRESSO .....</i>	<i>71</i>
<i>III. TAXA DE PERFORMANCE E SAÍDA .....</i>	<i>71</i>
<i>IV. REMUNERAÇÃO DO GESTOR.....</i>	<i>71</i>
<i>V. REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR .....</i>	<i>72</i>
<i>VI. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO.....</i>	<i>72</i>
<i>VII. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA .....</i>	<i>73</i>
<i>VIII. REMUNERAÇÃO DA AUDITORIA INDEPENDENTE.....</i>	<i>73</i>
<i>IX. OUTROS ENCARGOS DO FUNDO.....</i>	<i>73</i>
<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>74</b>
<i>I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS.....</i>	<i>74</i>
<i>II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO .....</i>	<i>84</i>

DESCRIÇÃO DO FUNDO .....	94
I. <i>FORMA DE CONSTITUIÇÃO</i> .....	94
II. <i>BASE LEGAL</i> .....	94
III. <i>DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS</i> .....	94
IV. <i>NOVAS EMISSÕES DE COTAS</i> .....	95
V. <i>REPRESENTANTE DOS COTISTAS</i> .....	97
VI. <i>ASSEMBLEIA GERAL</i> .....	98
VII. <i>OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO</i> .....	101
VIII. <i>ADMINISTRAÇÃO</i> .....	105
IX. <i>OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA</i> .....	105
X. <i>INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA</i> .....	108
XI. <i>VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA</i> .....	111
XII. <i>GESTOR</i> .....	112
XIII. <i>OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR</i> .....	112
XIV. <i>SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E GESTOR</i> .....	114
XV. <i>POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</i> .....	116
XVI. <i>DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO</i> .....	117
XVII. <i>DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS</i> .....	118
XVIII. <i>SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES</i> .....	120
DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E PROVIDÊNCIAS REFERENTES AOS EMPREENDIMENTOS .....	122
RENTABILIDADE ESPERADA .....	123
I. <i>EMPREENDIMENTO ATENTO DEL CASTILHO</i> .....	124
Resumo da Operação: .....	126
Descrição do Locatário: .....	126
Localização do Imóvel: .....	127
Pontos de Interesse na Região .....	128
II. <i>EMPREENDIMENTO AIR LIQUIDE</i> .....	131
Resumo da Operação: .....	133
Descrição do Locatário .....	133
Localização do Imóvel: .....	134
Destaques da região: .....	135
III. <i>EMPREENDIMENTO ATENTO ZONA LESTE</i> .....	137
Resumo da Operação: .....	139
Descrição do Locatário: .....	139
Localização do Imóvel: .....	140
Pontos de Interesse na Região: .....	140

IV.	<i>SEGUROS</i> .....	144
	<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	<b>145</b>
	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b> .....	<b>146</b>
	<b>VISÃO GERAL DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>148</b>
I.	<i>CARACTERÍSTICAS GERAIS</i> .....	148
II.	<i>HISTÓRICO</i> .....	149
	<b>TRIBUTAÇÃO</b> .....	<b>152</b>
I.	<i>TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO</i> .....	152
II.	<i>TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO</i> .....	153
	<i>Investidores Locais</i> .....	153
	<i>IOF/Títulos</i> .....	154
III.	<i>RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA</i> .....	154
<b>ANEXOS</b>		
	<b>ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO</b> .....	<b>157</b>
	<b>ANEXO II – REGULAMENTO CONSOLIDADO</b> .....	<b>195</b>
	<b>ANEXO III – DECLARAÇÕES</b> .....	<b>233</b>
	<b>ANEXO IV – PEDIDO DE RESERVA</b> .....	<b>239</b>
	<b>ANEXO V – MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO</b> .....	<b>251</b>
	<b>ANEXO VI – TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO</b> .....	<b>261</b>
	<b>ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE</b> .....	<b>265</b>



## 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> ou <u>“Primeira Emissão”</u> :	A primeira emissão de cotas do Fundo, objeto da presente Oferta.
<u>“ABL”</u> :	Área Bruta Locável.
<u>“Administradora”</u> :	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , 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> :	<b>AIR LIQUIDE BRASIL LTDA.</b> 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 “Descrição do Fundo”, item “Assembleia Geral”, na página 98 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 Empreendimentos, que serão adquiridos com os recursos captados na Oferta, respeitada a Ordem de Aquisição; assim como (ii) 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&amp;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>Ato da Administradora</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária</i> ”, 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, por meio do qual a Oferta foi aprovada, o Regulamento aprovado e o Fundo constituído, constante do Anexo I ao presente Prospecto.

<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>“Aviso ao Mercado”</u> :	O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Banco Central”</u> :	Banco Central do Brasil.
<u>“BI&amp;P”</u> :	Banco Indusval S.A., instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, 151 - 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71.
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	Documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor, anexo ao presente na forma do Anexo V.
<u>“Brasil”</u> :	República Federativa do Brasil.
<u>“Capital Autorizado”</u> :	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.
<u>“Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis”</u>	Quando referidas em conjunto, a Cessão de Direitos Aquisitivos Atento Del Castilho e Cessão de Direitos Aquisitivos Air Liquide.

“Cessão de Direitos Aquisitivos Air Liquide”:

*“Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrada entre o FII ALB, na qualidade de cedente e o Fundo, na qualidade de cessionário. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Air Liquide, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

“Cessão de Direitos Aquisitivos Atento Del Castilho”:

*“Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrada entre o TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário, na qualidade de cedente e o Fundo, na qualidade de cessionário. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Atento Del Castilho, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

“Compromisso de Venda e Compra Empreendimento Atento Zona Leste”:

*“Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”*, a ser celebrada entre o FII TAG BTS, na qualidade de promitente vendedor e o Fundo, na qualidade de promissário comprador. Por meio do referido instrumento, o Fundo se comprometerá a adquirir a propriedade do Empreendimento Atento Zona Leste, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

“Código ANBIMA”:

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas - Fundos de Investimento, atualmente em vigor.

“Código Civil”:

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

“COFINS”:

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“Compromisso de Resgate dos CRI (ISEC)”:

*“Instrumento Particular de Compromisso de Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cancelamento de Cédulas de Crédito Imobiliário e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* a ser celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A., o Fundo, a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI. Por meio do referido instrumento, a ISEC se comprometerá a resgatar os CRI lastreados nos Créditos

Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Air Liquide, cancelar a CCI representativa dos Créditos Imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo.

“Compromisso de Resgate dos CRI (RB Capital)”:

*“Instrumento Particular de Compromisso de Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cancelamento de Cédulas de Crédito Imobiliário e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* a ser celebrado entre a RB Capital Companhia de Securitização, o Fundo, a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI. Por meio do referido instrumento, a RB Capital se comprometerá a resgatar os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho, cancelar a CCI representativa dos Créditos Imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo.

“Compromissos de Resgate dos CRI”:

O Compromissos de Resgate dos CRI (RB Capital) e o Compromissos de Resgate dos CRI (ISEC), quando referidos em conjunto;

“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 Art. 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 Zona Leste; (ii) Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho; e (iii) 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.

<u>“Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Zona Leste”</u> :	“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 foi alugado à Atento.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	<i>“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”</i> , a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e os Coordenadores.
<u>“Contrato de Gestão”</u> :	<i>“Instrumento Particular de Gestão de Carteira do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado em 06 de novembro de 2017, entre o Fundo, a Administradora e o Gestor.
<u>“Coordenadores Contratados”</u> :	Guide e Modal, considerados em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“BI&amp;P”</u> :	<b>BANCO INDUSVAL S.A.</b> , instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, 151 - 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71.
<u>“Coordenadores”</u> :	BI&P, Guide e Modal, 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>“Créditos Imobiliários”</u>	Créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica (Empreendimentos) a serem adquiridos pelo Fundo nos termos dos Compromissos de Resgate dos CRI e/ou CCI.



“CRI”

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários lastrados em CCI representativas do Contrato Atípico de Locação do Empreendimento Air Liquide e do Contrato Atípico de Locação do Empreendimento Atento Del Castilho e que serão resgatados antecipadamente nos termos dos Compromissos de Resgate dos CRI.

“Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo”:

Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender as 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.

<u>“Data de Integralização”</u> :	Data da integralização das Cotas, que ocorrerá após a data de divulgação do Anúncio de Início.
<u>“Data de Liquidação”</u> :	Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta. Está prevista para o dia 15 de dezembro de 2017, sendo certo que tal data poderá ser antecipada ou postergada, mediante divulgação de Comunicado ao Mercado neste sentido.
<u>“Data Limite para Aceitação de Reserva”</u> :	12 de dezembro de 2017.
<u>“Decreto 6.306/07”</u> :	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Dia Útil”</u> :	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.
<u>“Distribuição Parcial”</u> :	Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, a ordem de investimento dos recursos captados pelo Fundo com esta Oferta deverá respeitar a Ordem de Aquisição.  Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
<u>“Empreendimento Air Liquide”</u> :	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.

<u>“Empreendimento Atento Del Castilho”:</u>	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.
<u>“Empreendimento Atento Zona Leste”:</u>	O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 294.080, do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, alugado à Atento, nos termos do Contrato Atípico de Locação do Empreendimento Atento Zona Leste.
<u>“Empreendimentos”:</u>	O Empreendimento Air Liquide, o Empreendimento Atento Zona Leste e o Empreendimento Atento Del Castilho, quando referidos em conjunto.
<u>“Escriturador”:</u>	É o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar (parte), inscrito no CNPJ/MF sob n. 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
<u>“Estatuto da Cidade”:</u>	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
<u>“Estudo de Viabilidade”:</u>	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pelo Gestor, nos termos do Anexo VII, na página 263 deste Prospecto.
<u>“FII”:</u>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>“FII ALB”:</u>	ALB - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 23.381.427/0001-82.
<u>“FII Tag BTS”:</u>	<u>TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário</u> , inscrito no CNPJ sob o nº <u>18.579.302/0001-21</u> .
<u>“Fundo”:</u>	<b>ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , 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.

<u>“Gestor”</u> :	É a <b>ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA</b> , 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.
<u>“Guide”</u> :	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , 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>“Governo Federal”</u> :	Governo Federal do Brasil.
<u>“IBGE”</u> :	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<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> :	O Coordenador Líder, 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>“Investidor das CCI Atento Zona Leste”:</u>	Os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Zona Leste estão representados por Cédulas de Crédito Imobiliárias, que foram adquiridas por certos investidores.
<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 Preliminar, 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\$ 2.000,00 (dois mil reais), equivalente a 20 (vinte) Cotas, a ser observado por todos os Investidores.
<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>ISEC</u> ”:	ISEC Securitizadora S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08.
“ <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>Lote Suplementar</u> ”:	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos Coordenadores Contratados.
“ <u>Modal</u> ”:	<b>MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040.

“ <u>NIRE</u> ”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta pública de distribuição primária das 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>Ordem de Aquisição</u> ”:	Caso não seja captado o Volume Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem para a aquisição: <p data-bbox="683 802 1395 970">(i) Caso a Oferta atinja apenas o Volume Mínimo da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos serão os seguintes: Empreendimento Atento Del Castilho e Empreendimento Air Liquide; e</p> <p data-bbox="683 1033 1395 1327">(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, a Administradora irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item “i” acima, outros Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa.</p> <p data-bbox="683 1390 1395 1463">Caso seja captado o Volume Total da Oferta, serão adquiridos todos os Empreendimentos.</p> <p data-bbox="683 1526 1395 1694">Ainda, caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e/ou da Quantidade Adicional, o Fundo poderá vir a adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Empreendimentos.</p>
“ <u>Outros Ativos</u> ”:	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:

- 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.

“Participantes Especiais”:

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.

“Patrimônio Líquido”:

O patrimônio líquido do Fundo.

“Pedido de Reserva”:

Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores interessados na aquisição de Cotas durante o Período de Reserva, anexo ao presente na forma do Anexo IV.



“ <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.
“ <u>Período de Reserva</u> ”	O período compreendido entre 17 de novembro de 2017 e 12 de dezembro de 2017, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”:	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.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	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 “Descrição do Fundo”, na página 101 a 105 deste Prospecto.

“Prospecto”:

Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo.

“Prospecto Definitivo”:

O prospecto definitivo da Oferta.

“Prospecto Preliminar”:

O prospecto preliminar 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”:

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), 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.

“RB Capital Securitizadora”:

RB Capital Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.

“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 e 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 [●], de [●] de novembro de 2017, constante do Anexo II 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.

“Remuneração do Escriturador”:

A seguinte remuneração, a ser paga pelo Fundo ao Escriturador, com 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, 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 0,10% a.a. (dez 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 Estudo de Viabilidade elaborado pela Gestora, equivalente a 8,7% a.a. (oito vírgula sete por cento ao ano), considerando a métrica de taxa interna de retorno acima da inflação (TIR Real), ou 7,9% ao ano, considerando a métrica de Renda Anualizada, também acima da inflação, calculada da forma abaixo:

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

A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance dos 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”, na Seção Fatores de Risco, na Página 86 deste Prospecto.

“Representantes dos Cotistas”:

O representante dos Cotistas que pode vir a ser eleito em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento ou da página 98 deste Prospecto.

“Reserva 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.

“Resolução CMN 4.373”:

Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

“RGI”:

Registro Geral de Imóveis.

“Securitizadoras”:

A RB Capital e a ISEC, quando referidas em conjunto.

“SELIC”:

Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

<u>“Taxa de Administração”:</u>	A taxa de administração do Fundo engloba a Remuneração da Administradora, a Remuneração do Escriturador e a Remuneração do Gestor.
<u>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</u>	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais, conforme o caso.
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</u>	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.
<u>“Valor da Cota da Primeira Emissão”:</u>	R\$ 100,00 (cem reais).
<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, representado por 985.000 (novecentas e oitenta e cinco mil) Cotas.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	A Oferta terá o valor máximo de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, sem prejuízo de eventual Lote Suplementar e Quantidade Adicional.
<u>“Vórtx”:</u>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conj. 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88

## 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 74 a 93 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 74 a 93 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 74 a 93 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.



## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as 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 74 a 93 deste Prospecto.

<b>Emissor</b>	O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b>Forma de Constituição do Fundo</b>	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.
<b>Objetivo</b>	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 (abaixo definidos), com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos (“ <i>Built to Suit</i> ” e “ <i>Sale&amp;LeaseBack</i> ”) que atendam às Condições Mínimas de Locação e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo.
<b>Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária</b>	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 98 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 Art. 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”, nas páginas 118 a 120 deste Prospecto.

**Destinação dos Recursos**

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

<b>Volume Total da Oferta</b>	A Oferta terá o valor máximo de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, sem prejuízo de eventual Lote Suplementar e Quantidade Adicional.
<b>Distribuição Parcial</b>	Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, deverá ser respeitada a Ordem de Aquisição. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução nº 400/03 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
<b>Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução nº 400/03, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Prazo de Distribuição</b>	O período de distribuição das Cotas da Oferta 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.
<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública das Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	Todo e qualquer Investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

**Subscrição e Integralização das Cotas**

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de 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 Reserva. A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva.

**Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, a Ordem de Aquisição dos Ativos-Alvo com os recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto no item “Destinação dos Recursos”, da Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas 41 a 57 deste Prospecto.

**Local de Admissão e Negociação das Cotas**

Nos termos do Ofício [●], de [●] de [●] de 2017, a B3 deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado 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 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 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 Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIs 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 FIs 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 74 a 93 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 Reserva**

O período compreendido entre 17 de novembro de 2017 e 12 de dezembro de 2017, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

**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 Cotas da 1ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas.

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) 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.

**Informações Adicionais**

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.

**Administradora**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

**Gestor**

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

**Escriturador**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Assessores Legais**

PMKA Advogados.

**Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta**

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### I. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, totalizando um montante de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), 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\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais). Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos Coordenadores Contratados. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), 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. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as 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 Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as 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 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, os Investidores, podem, no ato da subscrição, ocorrendo a Distribuição Parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

## II. AUTORIZAÇÕES

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora 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.

## III. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das 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).

## IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos dos Participantes Especiais), a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas, por meio da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Em caso de distribuição parcial, a ordem de investimento dos recursos captados pelo Fundo com esta Oferta deverá respeitar a Ordem de Aquisição.

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta, sendo que as 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 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, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de 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 reserva antecipada mediante o preenchimento de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Os Pedidos de Reserva 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 48, 49 e 51, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- a) durante o Período de Reserva cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, 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 74 a 93 deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, 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 Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva 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 Reserva 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 Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação;
- c) após a concessão do registro da Oferta pela CVM e após o término do Período de Reserva, será divulgado o Anúncio de Início da Oferta e o Prospecto Definitivo, e em tal data (12 de novembro de 2017), a quantidade de Cotas a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados a cada Investidor até as 14 horas , pela Instituição Participante da Oferta que houver

recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva 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 Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as 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 Cota da Primeira Emissão, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor;
- e) até as 14 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de 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 48, 49 e 51 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo;
- f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;
- g) caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva, realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva 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 Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas.

Os Investidores deverão realizar a integralização das 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 Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantida pelo respectivo Investidor.

V. 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 até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

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

Em caso de distribuição parcial, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, os recursos captados com a Oferta deverão ser investidos observando a seguinte Ordem de Aquisição:

(i) Caso a Oferta atinja apenas o Volume Mínimo da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos serão os seguintes: Empreendimento Atento Del Castilho e Empreendimento Air Liquide; e

(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, a Administradora irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item “i” acima, outros Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa.

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

Ainda, caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e/ou da Quantidade Adicional, o Fundo poderá vir a adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Empreendimentos.

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida

de forma satisfatória ao Fundo, a Ordem de Aquisição poderá vir a ser alterada, 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 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 Empreendimentos pelo Fundo”, na página 83 deste Prospecto.

VI. VALORES MÍNIMO, MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Não haverá montantes máximos de investimento.

VII. 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.

VIII. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

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

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

(i) as Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor;

(ii) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva 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 Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(iii) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i) e (ii) acima, as eventuais sobras de 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 Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

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

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

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de 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 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 Reserva.

A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva.

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

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

Não havendo a subscrição da totalidade das 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, (i) 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, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

**IX. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

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. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 74 A 93 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

**X. 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) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução nº 400/03; (ii) a Oferta seja suspensão, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução nº 400/03; e/ou (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução nº 400/03, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) (a) até as 14 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (i) acima; ou (b) até as 14 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, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima.

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 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.

#### **XI. 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.

#### *XII. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO*

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

#### *XIII. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ*

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

#### *XIV. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO*

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre os Coordenadores e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratará os Coordenadores para realizarem a distribuição das 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 “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.

Os Coordenadores poderão convidar e contratar as Instituições Participantes da Oferta, caso entendam adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

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

**XV. 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 Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva 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 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 Reserva cancelados por força do descredenciamento do Coordenador Convidado.

**XVI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados (a) à aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Ordem de Aquisição, (b) ao pagamento das dívidas a eles relacionadas com o consequente resgate dos CRI e/ou da CCI, conforme aplicável, e (c) ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Para maiores informações sobre os Empreendimentos, vide detalhamento feito na seção “Descrição dos Empreendimentos e Providências Referentes aos Empreendimentos”, nas páginas 122 a 144.

Caso não seja captado o Volume Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte Ordem de Aquisição:

(i) Caso a Oferta atinja apenas o Volume Mínimo da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos serão os seguintes: o Empreendimento Atento Del Castilho e o Empreendimento Air Liquide; e

(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, a Administradora irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item “i” acima, os Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa.

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

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a Ordem de Aquisição poderá vir a ser alterada, 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 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 Empreendimentos pelo Fundo”, na página 83 deste Prospecto.

#### *XVII. 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

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

#### ***Coordenadores***

##### **BANCO INDUSVAL S.A.**

Responsável: Sr. Caio Scantamburlo Costa

Rua Iguatemi, 151 - 6º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3315-6677

Fax: (11) 3315-6912

E-mail: caio.costa@bip.b.br

Website: <https://www.bip.b.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <http://www.bip.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas>)

##### **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Responsável: Sr. Márcio Alessandro de Oliveira

Endereço Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, Torre Pão de Açúcar

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 3935-4300

Fax: +55 (21) 3223-7738

E-mail: [márcio.oliveira@modal.com.br](mailto:márcio.oliveira@modal.com.br)

Website: [www.modalmais.com.br](http://www.modalmais.com.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://www.modalmais.com.br/investimentos/opa-ofertas-publicas>)

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Responsável: Sr. Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

Fax: (11) 3576-6970

E-mail: [istefanini@guideinvestimentos.com.br](mailto:istefanini@guideinvestimentos.com.br)

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica>)

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rio de Janeiro São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 Rua Cincinato Braga,

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares 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

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

#### ***Ambiente de Negociação***

#### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).



XVIII. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Nº	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM.	03 de outubro de 2017
2	Envio, pela CVM, do Ofício de Exigências da Oferta.	01 de novembro de 2017
3	Protocolo do cumprimento de Exigências da Oferta junto à CVM.	07 de novembro de 2017
4	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos dos Participantes Especiais). Disponibilização deste Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ).	08 de novembro de 2017
5	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos dos Participantes Especiais). Início do Período de Reserva.	17 de novembro de 2017
6	Envio, pela CVM, do Ofício de Exigências (Vícios Sanáveis) da Oferta.	23 de novembro de 2017
7	Protocolo do cumprimento de Exigências (Vícios Sanáveis) da Oferta junto à CVM.	28 de novembro de 2017
8	Encerramento do Período de Reserva. Concessão do Registro da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	12 de dezembro de 2017
9	Data Prevista para a Liquidação Financeira da Oferta <sup>(2)</sup> .	15 de dezembro de 2017
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento.	20 de dezembro de 2017
11	Início de Negociação das Cotas.	21 de dezembro de 2017

<sup>(1)</sup> 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 a 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.

XIX. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas <sup>(1)(2)</sup>	Valor (R\$)	% em Relação	
		ao Volume Total da Oferta	Valor da Cota da Primeira Emissão (R\$)
Comissão de Distribuição .....	R\$ 4.400.000	2,75%	2,75
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 1.200.000	0,75%	0,75
Tributos relativos às Comissões.....	R\$ 598.118	0,37%	0,37
Taxa de Registro na CVM .....	R\$ 283.291	0,18%	0,18
Assessor Legal .....	R\$ 260.000	0,16%	0,16
Taxa de Registro na B3.....	R\$ 76.010	0,05%	0,05
Comissão Administrador	R\$ 50.000	0,03%	0,03
Publicidade da Oferta <sup>(3)</sup> .....	R\$ 50.000	0,03%	0,03
Laudos de Avaliação dos Imóveis .....	R\$ 20.000	0,01%	0,01
Taxa de Registro na ANBIMA.....	R\$ 19.334	0,01%	0,01
Registros em Cartório .....	R\$ 15.000	0,01%	0,01
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas Arcados pelo Fundo .....</b>	<b>R\$ 6.971.753</b>	<b>4,36%</b>	<b>4,36</b>

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

(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.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 4,36 (quatro reais e trinta e seis centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 4,36% (quatro vírgula trinta e seis por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, qual seja, R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Integralização, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

**XX. ESTUDO DE VIABILIDADE**

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 01 de novembro de 2017 pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VI.

Antes de subscrever as 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 92 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 85 do Prospecto, 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.

**XXI. 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 63 deste Prospecto, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

**XXII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E 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 como Anexo III.

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.

## 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”.*

### I. 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 Empreendimentos, bem como novos empreendimentos não identificados na Oferta, respeitada a Ordem de Aquisição.

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 por alocar recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros.

A empresa conta com um time de profissionais de extenso histórico no mercado de investimentos imobiliários brasileiro, com passagens de destaque em grandes empresas do setor, como Bracor, São Carlos e TRX. 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\$ 3 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.

## II. 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 [●], em [●] de [●] de 2017.

A presente Emissão é a primeira emissão de Cotas a ser realizada pelo Fundo.

## III. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

A estratégia do fundo é iniciar seu portfólio adquirindo grupo de imóveis desenvolvidos sob formato de Built-To-Suit ou adquiridos em operações 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 tipicamente no valor equivalente a 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.

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

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

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.

Em contraposição, propriedades comerciais locadas via contratos típicos vem tendo performance decepcionante em diversas praças do país, particularmente desde 2014, com o notório aumento da oferta e queda da demanda, medida pela absorção líquida. Isso tem causado aumento da vacância, redução de preços de locação e aumento na concessão de benefícios aos locatários, que tem aproveitado o momento do mercado para obter condições comerciais mais atrativas.

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.

<b>DISTRIBUIÇÃO</b> Proximidade a clientes e fornecedores e acesso a rodovias
<b>SINGULARIDADE</b> Atributos únicos para cada empresa e segmento
<b>INCENTIVO FISCAL</b> Alíquotas reduzidas de ISS, ICMS, IPTU e ITBI
<b>LEGISLAÇÃO</b> Uso permitido pelo zoneamento da área
<b>ACESSO</b> Proximidade à mão-de-obra e matéria-prima
<b>VISIBILIDADE</b> Publicidade com localização em avenidas e rodovias de grande fluxo
<b>EXCLUSIVIDADE</b> Flexibilidade no modo de utilização do imóvel



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.

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. A Gestor considera que o mercado imobiliário é fortemente cíclico e buscará tirar proveito disto para capturar valor para os cotistas do Fundo.

Para esta Oferta, já existem 3 (três) ativos com instrumentos de aquisição firmados pelo Fundo, o que reduz o risco de execução da estratégia. Como destaques deste portfólio, podemos citar:

- Todos localizados exclusivamente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, maiores mercados do país.
- Todos alugados para grandes multinacionais de capital aberto, com destaque a Air Liquide, líder global no seu setor, com faturamento anual de 18 bilhões de euros
- Existência de fianças bancárias como garantia adicional às locações, com destaque para a fiança de R\$ 25.250.000 (vinte e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais) no contrato com a Air Liquide



## IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA

Fundo, Administradora, Gestor, Coordenadores e Assessores Legais

---

### 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

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

(para acesso ao Prospecto, neste identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”).)

#### **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>

---

#### Coordenadores

##### **Banco Indusval S.A.**

Rua Iguatemi, 151 - 6º andar

CEP 01451-011 - São Paulo, SP

At.: Sr. Alberto Neri Duarte Júnior

Tel.: +55 (11) 3315-2879

Fax: +55 (11) 3315-6912

[www.bip.b.br](http://www.bip.b.br)

##### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Rua Iguatemi, 151 - 6º andar

CEP 01451-011 - São Paulo, SP

At.: Sr. Alberto Neri Duarte Júnior

Tel.: +55 (11) 3315-2879

Fax: +55 (11) 3315-6912

[www.guideinvestimentos.com.br](http://www.guideinvestimentos.com.br)

##### **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01

Rio de Janeiro - RJ

At.: Márcio Alessandro de Oliveira

Tel.: (21) 3935-4300

Fax: +55 (21) 3223-7738

[www.modalmais.com.br](http://www.modalmais.com.br)

## Assessores Legais

---

### PMKA Advogados

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, Pinheiros  
CEP 05407-003 São Paulo - SP  
At.: Sr Ronaldo Ishikawa/ Sra. Helena Arruda  
Tel.: +55 (11) 3133 2500  
Fax: +55 (11) 3133 2505  
<http://www.pmka.com.br/>

## Coordenadores Convidados

---



## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

### *I. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM A ADMINISTRADORA*

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo”, da Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 56 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

### *II. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM O GESTOR*

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

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

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

### *III. 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 Cotas da Primeira Emissão do Fundo”, da Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 56 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Gestor ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

*IV. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM A GUIDE*

O Banco Indusval é o controlador da Guide.

*V. RELACIONAMENTO DO BANCO INDUSVAL COM A MODAL*

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenado Líder e/ou sociedades, direta ou indiretamente, pertencentes ao seu conglomerado econômico celebrou junto à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro, tais como distribuição de produtos financeiros e operações de crédito.

*VI. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM O MODAL*

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Guide e/ou sociedades, direta ou indiretamente, pertencentes ao seu conglomerado econômico celebrou junto à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro, tais como distribuição de produtos financeiros e operações de crédito.

*VII. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM A ADMINISTRADORA*

Na data deste Prospecto Preliminar, 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.

*VIII. RELACIONAMENTO DA GUIDE COM O GESTOR*

Na data deste Prospecto Preliminar, 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.

*IX. RELACIONAMENTO DA MODAL COM O GESTOR*

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor e/ou sociedades, direta ou indiretamente, pertencentes ao seu conglomerado econômico não mantêm relações comerciais com a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro.

*X. RELACIONAMENTO DA MODAL COM A ADMINISTRADORA*

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e/ou sociedades, direta ou indiretamente, pertencentes ao seu conglomerado econômico celebrou junto à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro, operações de mercado, tais como distribuição de produtos financeiros e operações de crédito.

*XI. 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.

## IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO

### *I. 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.: (011) 3383-2513

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

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

### *II. GESTOR*

A Alianza é uma empresa de investimentos imobiliários especializada 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 por alocar recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros.

A empresa conta com um time de profissionais de extenso histórico no mercado de investimentos imobiliários brasileiro, com passagens de destaque em grandes empresas do setor, como Bracor, São Carlos e TRX. 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\$ 3,5 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.

#### **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>

III. ESCRITURADOR

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 04538-133 - São Paulo - SP

At.: Gustavo Campaci

Telefone: (11) (3072 6213

E-mail: [gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br](mailto:gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br) / [escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br](mailto:escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br)

Website: [itau.com.br](http://itau.com.br)

IV. AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo serão prestados pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes.

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, 1.400, 9º, 10º e 13º ao 17º andares, Torre Torino, Água Branca

São Paulo - SP

Website: <http://www.pwc.com/>

V. COORDENADORES CONTRATADOS

**GUIDE**

A história da Guide começou em 1967 com a criação da Indusval Corretora de Títulos de Valores Mobiliários S.A. Em 2013, sem deixar de lado sua experiência e tradição, a corretora passou por uma reformulação de estratégia e marca, e se relançou como Guide Investimentos S/A Corretora de Valores. A nova fase acrescenta às atividades da corretora uma plataforma de investimentos de arquitetura aberta com o intuito de oferecer aos clientes Pessoa Física uma assessoria completa na gestão de seus investimentos. Contamos com os parceiros Banco BI&P e o Fundo de Private Equity Warburg Pincus.

2014 - em linha com a nova estratégia, foi adquirida a carteira de clientes da Omar Camargo Investimentos e da Geraldo Corrêa Corretora de Valores.

2015 - março - foi adquirida a carteira de clientes de uma tradicional Corretora paulista (SLW), que agregou ao seu portfólio 7 mil clientes pessoas físicas e 50 clientes institucionais. Em maio - 2015 - houve a aquisição da operação de gestão de recursos de terceiros (wealth management) da Simplific, no Rio de Janeiro. Com a transação, foi absorvida uma carteira de 400 clientes, com ativos que chegam a R\$ 500 milhões. Por fim, em 2016 foi ampliada suas atividades em Belo Horizonte com a aquisição de carteira de clientes da H.H Piccioni.

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Responsável: Sr. Alberto Neri Duarte Júnior

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3315-2879

Fax: (11) 3315-6912

E-mail: [aduarte@bip.p.br](mailto:aduarte@bip.p.br)

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/>

## **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Lançada em Outubro de 2015, a Modal DTVM é o principal canal de distribuição de produtos financeiros no mercado de varejo do Grupo Modal.

Oferece uma ampla variedade de produtos do mercado financeiro em todo o território nacional, alinhadas aos interesses e perfil de cada investidor, seja pessoa física ou jurídica.

Para pessoa física, atuamos com a marca modalmais, que em dois anos está entre os três principais canais de investimentos online do Brasil. Para pessoa jurídica oferecemos uma mesa institucional e uma mesa agrícola.

Em outubro de 2017, fomos contemplados com a certificação Nonresident Investor Broker pela B3 (nova denominação da BM&FBOVESPA) para investidores estrangeiros. Em junho de 2016 e março de 2017, conquistamos os selos Execution Broker e Retail Broker, respectivamente.

A Modal DTVM terminou o primeiro semestre de 2017 com mais de 50 mil clientes, mais de R\$ 1,8 bilhão sob custódia Bovespa, mais de R\$ 167 milhões captados em Tesouro Direto, mais de R\$ 344 milhões captados em renda fixa, mais de R\$ 59 milhões captados em fundos e mais de 2,3 bilhão em AuM.

### **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Responsável: Sr. Márcio Alessandro de Oliveira

Endereço: Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, Torre Pão de Açúcar

CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 3935-4300

Fax: (21) 3223-7738

E-mail: [marcio.oliveira@modal.com.br](mailto:marcio.oliveira@modal.com.br)

Website: [www.modalmmais.com.br](http://www.modalmmais.com.br)



## TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

### I. 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.

### II. TAXA DE INGRESSO

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

### III. TAXA DE PERFORMANCE E SAÍDA

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

### IV. 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.

V. REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR

O Escriturador receberá seguinte remuneração, a ser paga pelo Fundo ao Escriturador, com 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, 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 0,10% a.a. (dez 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.

VI. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação, distribuição e liquidação das Cotas no âmbito da Primeira Emissão, os Coordenadores e os Coordenadores Convidados farão jus à comissão total, a ser paga pelo Fundo, de 3,50% (três e meio por cento) calculado sobre o valor total das Cotas efetivamente distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Primeira Emissão, alocada da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 0,75% (zero vírgula setenta e cinco 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 de Lote Suplementar e Lote Adicional, que será paga aos Coordenadores;
- (ii) Comissão de Distribuição: 2,75% (dois vírgula setenta e cinco 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 de Lote Suplementar e Lote 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 2,00% (dois por

cento) sobre o volume efetivamente distribuído; (b) entre R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) sobre o volume efetivamente distribuído; e (c) acima de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a Comissão de Distribuição será de 2,75% (dois vírgula setenta e cinco 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.

#### **VII. 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.

#### **VIII. 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.

#### **IX. OUTROS ENCARGOS DO FUNDO**

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

## 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 FIs 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.*

### **I. 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.

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 alugueis 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's, seus Cotistas e à locação dos imóveis**

A legislação aplicável aos FII's, 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 FIIs, 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 tem 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**

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 Empreendimentos**

Em que pese a celebração das Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis com seus respectivos vendedores, os Empreendimentos continuarão sendo de propriedade destes vendedores enquanto não for formalizado o negócio jurídico, o que só ocorrerá com o efetivo registro das escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis dos Empreendimentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Nesse ínterim, existe a possibilidade dos 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 Empreendimentos para o patrimônio do Fundo. Caso o Administrador não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Empreendimentos ou caso os 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 Empreendimentos pelo Fundo**

A aquisição de cada um dos Empreendimentos 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 Empreendimentos, que foram securitizados pelos atuais proprietários dos 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 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) 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).

#### **Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição dos Empreendimentos**

Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica foram cedidos à companhia securitizadora de créditos imobiliários e vinculados à operação de securitização por meio de emissão de CRI lastreados nos referidos Créditos Imobiliários. Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas

serão também utilizados para o resgate antecipado dos CRI emitidos e cessão dos Créditos Imobiliários da securitizadora para o Fundo, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda dos Contratos de Locação Atípica. Há o risco de que, por qualquer motivo, o resgate dos CRI e a cessão dos Créditos Imobiliários para o Fundo atrase em relação ao cronograma previsto ou não se concretize, impactando na Rentabilidade Esperada para o Fundo ou inviabilizando a aquisição do respectivo Empreendimento, respectivamente.

Adicionalmente, o cronograma de desmonte dos CRI e aquisição dos ativos relacionados à Oferta é estimativo, estando sujeito a eventuais atrasos que podem impactar em alteração da data de aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, com a consequente redução da rentabilidade esperada das Cotas do Fundo.

#### **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.

## **II. 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 Primeira 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 de 985.000 (novecentos e oitenta e cinco mil) de Cotas, no valor total de R\$ 98.500.000,00 (noventa e oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

Neste contexto, em razão da possibilidade de não haver a distribuição integral das Cotas objeto da Oferta, a destinação dos recursos obtidos mediante a Oferta, no caso de distribuição parcial das Cotas, observará a Ordem de Aquisição.

O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos 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, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos pelo Fundo obedecerão a Ordem de Aquisição, sendo certo que ainda há, neste contexto, o risco de não aquisição de um ou mais Empreendimentos em função do não atendimento das condições suspensivas à aquisição dos 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 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 Oferta, 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 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 Cotas da Primeira Emissão do Fundo 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 na página 263.

### **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 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.

**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, precisará 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 primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. 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 LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

#### **Do risco de execução de Garantias relacionadas aos Ativos do Fundo**

Conforme disposto na seção “Descrição dos Empreendimentos e Providências Referentes aos Empreendimentos” na página 122 deste Prospecto, o Fundo pretende adquirir os Empreendimentos, sendo que o Empreendimento Atento Del Castilho e o Empreendimento Air Liquide encontram-se alienados fiduciariamente em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, e demais obrigações relativas à emissões de CRIs. Inerente ao risco de inadimplemento estará o risco da consequente execução das garantias outorgadas à tais operações e que, como dito, recaem sobre determinados Ativos Imobiliários.

Além disso, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **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 FILs, 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 Definitivo 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 pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários 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.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Atualmente, foi apresentada uma denúncia pelo Procurador Geral da República contra o atual presidente Sr. Michel Temer, sendo que a Câmara dos Deputados poderá autorizar a abertura de ação penal contra o presidente e, em razão disso, o referido presidente poderá ser afastado de suas funções, de modo que o Sr. Rodrigo Maia, presidente da Câmara dos Deputados, poderá exercer as funções de presidente interino do

Brasil. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***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.

## DESCRIÇÃO DO FUNDO

*Os termos utilizados nesta seção do Prospecto Preliminar terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na seção “Definições” deste Prospecto Preliminar. Esta seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.*

### *I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO*

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

### *II. BASE LEGAL*

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 pode ser classificado, de acordo com a Anbima, como FII Renda Gestão Ativa, do segmento de atuação híbrido.

### *III. 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.



#### IV. 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 disposto abaixo; ou (b) mediante prévia aprovação da Assembleia Geral pela maioria de voto dos presentes.

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 Art. 15, I, do Regulamento.

Ainda, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 do 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 delibrar pela nova emissão na proporção do número de cotas que possuem, 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 no 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.

As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos políticos e patrimoniais idênticos aos das Cotas já existentes.

V. 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 pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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 seguintes requisitos:

- ser Cotista do Fundo;
- não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- não exercer cargo ou função em nenhuma das sociedades empreendedoras de nenhum dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- não ser administrador ou gestor ou assessor especializado de outros FIs;
- não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- 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.

Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- 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 Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- denunciar à Administradora e, se esta 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;
- analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - despesas incorridas no exercício de suas atividades;
  - opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário previsto no Anexo 39-V da Instrução nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

#### VI. ASSEMBLEIA GERAL

É de competência privativa da 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 o Capital Autorizado;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no 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.

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: (a) em sua página na rede mundial de computadores; (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 sejam admitidas à negociação.

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 abaixo, pela maioria de votos dos presentes.

Dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que 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%, no mínimo, das Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, as deliberações indicadas abaixo:

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

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 seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- a Administradora e o Gestor;
- os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor;
- empresas ligadas à Administradora e à Gestor, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- os prestadores de serviços do Fundo, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- 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, se aplicável; e
- o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, incluindo, sem limitação, na hipótese em que referido Cotista tenha interesse em assumir, diretamente ou por meio de pessoas a ele ligadas (considerando-se, para tanto, o conceito de pessoas ligadas definido no Regulamento, mas com referência a tal Cotista e não à Administradora e à Gestor), suas coligadas, controladoras, controladas e/ou parceiros comerciais (joint venture), a posição de Gestor.

Não se aplica a vedação prevista quando:

- os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima;
- 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
- 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

#### VII. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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 (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 e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo.

Serão considerados como Ativos-Alvo do Fundo: (i) os Empreendimentos, que serão adquiridos com os recursos captados na Oferta, respeitada a Ordem de Aquisição; assim como (ii) 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:

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.

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, do Regulamento.

Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo Fundo deverão atender 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.

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

Os Contratos de Locação Atípica dos Ativos-Alvo 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, 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 8.245/91, 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 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.

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 (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.

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

#### **VIII. 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.

#### **IX. 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:

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 do 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 do 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 no 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;

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.

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 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 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 do Art. 9º do Regulamento; 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.

A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, 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: (i) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; (ii) auditoria independente; (iii) custódia de Ativos Financeiros, se aplicável; (iv) escrituração das Cotas; (v) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; e (vi) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise, acompanhamento, manutenção e regularização de projetos imobiliários e/ou dos Ativos.

A Administradora contratou o Gestor para desempenhar os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

X. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA

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 reflète 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 reflète 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 reflète 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 da 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:

- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- 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;
- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- alteração do Gestor ou da Administradora;
- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- 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.



XI. VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA

Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- c) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- d) aplicar no exterior recursos captados no País;
- e) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- f) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- g) prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- h) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo, em cada caso, mediante aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- i) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução nº 472/08, no Regulamento e demais legislações e regulamentações aplicáveis;
- k) 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;
- l) realizar operações com derivativos;

- m) praticar qualquer ato de liberalidade;
- n) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora; e
- o) realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

É vedado, ainda, à Administradora, adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

A vedação prevista na alínea i) acima 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.

#### **XII. 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 (*internet*) : \*<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.

#### **XIII. 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 à Gestor:

- a) 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;

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 no Regulamento;
- e) 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;
- f) sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) elaborar relatórios dos investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

- k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- l) recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo;
- m) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- n) 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>.

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.

#### XIV. 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 da Administradora e/ou do Gestor, a Administradora fica obrigada a:

- convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou, no caso de renúncia da Administradora, deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- no caso de renúncia da Administradora, 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 o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, 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.

Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou Gestor para o exercício da atividade de administração de carteiras, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação de Assembleia Geral.

No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova Administradora 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.

XV. 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, 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.

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 do(s) imóvel(eis) componentes da carteira do Fundo, se houver, poderá ser constituída, a critério da Administradora, uma Reserva 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.

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.

*XVI. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO*

Constituem encargos do Fundo:

- Taxa de Administração;
- Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- 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;
- Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;
- 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;
- Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução nº 472/08;
- 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;

- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- Taxas de ingresso, performance e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- 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.

#### *XVII. 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:

- a) 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;
- b) na hipótese de renúncia do Custodiante, com ausência de assunção de suas funções por uma nova instituição;



- c) 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
- d) 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 seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias:
  - (i) 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
  - (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere esta seção, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Após a partilha de que trata o Parágrafo Terceiro do Art. 44 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 Parágrafo Terceiro do Art. 44 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.

#### *XVIII. 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:

- a) 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 a eles ligadas ou por ele geridas;
- b) 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 a eles ligadas;
- c) 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;
- d) a contratação, pelo Fundo ou pelas sociedades por ele investidas, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços no Parágrafo Quinto do Art. 5º do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- e) 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 a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução nº 472/08.

Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus respectivos titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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.

## DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E PROVIDÊNCIAS REFERENTES AOS EMPREENDIMENTOS

Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão, em parte, utilizados para a aquisição de Ativos Imobiliários, respeitada a Ordem de Aquisição, que tem por preferência a aquisição dos seguintes Empreendimentos: (i) Empreendimento Atento Del Castilho; (ii) Empreendimento Air Liquide; e (iii) Empreendimento Atento Zona Leste, descritos e caracterizados no item “Imóveis a serem Adquiridos pelo Fundo” previsto nas páginas 137 e seguintes, com parâmetros de investimento descritos no quadro resumo abaixo.

	Empreendimento Atento Del Castilho	Empreendimento Air Liquide	Empreendimento Atento Zona Leste
LOCATÁRIO	Atento	Air Liquide	Atento
RECEITA DO LOCATÁRIO (2016) <sup>(1)</sup>	USD 2 bilhões	EUR 18 bilhões	USD 2 bilhões
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	Rio de Janeiro	São Paulo	São Paulo
ÁREA LOCÁVEL	8.178 m <sup>2</sup>	5.008 m <sup>2</sup>	8.052 m <sup>2</sup>
ANOS REMANESCENTES DE LOCAÇÃO <sup>(2)</sup>	8,8	12,4	10,0
ALUGUEL MENSAL VIGENTE <sup>(2)</sup>	R\$ 396.895	R\$ 314.612	R\$ 431.342
ALUGUEL MENSAL VIGENTE A PARTIR DA PRÓXIMA CORREÇÃO MONETÁRIA <sup>(3)</sup>	R\$ 406.273	R\$ 324.336	R\$ 439.469

(1) Receita consolidada dos controladores dos locatários

(2) Calculado ao final de dezembro/2017

(3) Calculado com base na mediana das expectativas de mercado para o IPCA de outubro a dezembro de 2017 divulgadas pelo Banco Central do Brasil em 27/10/2017.

Os recursos oriundos da captação do Fundo por meio da Oferta também serão utilizados para o resgate dos CRI e das CCI, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.

Com isso, uma vez realizada a captação integral das Cotas objeto da Oferta, o Fundo deterá a propriedade plena sobre os Empreendimentos e fará jus à renda oriunda dos pagamentos dos aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação Atípica dos Empreendimentos.

Caso o Fundo capte o Volume Total da Oferta, a concentração de seu patrimônio em cada um dos Empreendimentos deverá ser a seguinte:

Empreendimento Atento Del Castilho	34,4%
Empreendimento Air Liquide	28,1%
Empreendimento Zona Leste	37,5%
Total	100,0%

Ainda, caso o Fundo capte o Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, poderá vir a adquirir novos Ativos Imobiliários, sendo que, nessa situação, a concentração de seu patrimônio em cada um dos Ativos Imobiliários poderá ser a seguinte, assumindo investimento integral dos referidos recursos:

Empreendimento Atento Del Castilho	25,0%
Empreendimento Air Liquide	20,5%
Empreendimento Atento Zona Leste	27,3%
Novo Ativo Imobiliário	27,2%
Total	100,0%

Os impostos incidentes na aquisição de cada um dos Empreendimentos encontram-se descritos na tabela do item “Destinação dos Recursos”, na página 51 deste Prospecto. Para informações acerca da tributação incidente sobre os bens e operações do Fundo, vide item “Tributação do Fundo”, da seção “Tributação”, na página 152 deste Prospecto.

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Gestor, a Ordem de Aquisição poderá vir a ser alterada, 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 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 Empreendimentos pelo Fundo”.

#### RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a TIR Real esperada do Fundo é 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano e a *Renda* Anualizada esperado do Fundo (somatório dos rendimentos anuais do Fundo dividido pelo patrimônio líquido) é 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os

Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 74 a 93 deste Prospecto, em especial os fatores de risco descritos a seguir (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 92 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 85 do Prospecto, 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.

I. *EMPREENDIMENTO ATENTO DEL CASTILHO*

a. *Descrição do TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário*

O TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado até 23 de dezembro de 2027, regido pelo seu regulamento, pela lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, número 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Na data deste Prospecto, o FII TAG BTS é proprietário do Empreendimento Atento Del Castilho. O FII TAG BTS adquiriu os direitos remanescentes do referido imóvel por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 02 de agosto de 2016 pelo 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro (livro nº 4210, fls. 010), registrada no RGI conforme R.3/100996.

O FII TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário é o único e exclusivo proprietário de referido imóvel, sendo que este, (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pela SPE Empreendimento Atento Del Castilho, e (iv) não foi adquirido em fase de construção, razão pela qual o requisito descrito no item 2.5 do Anexo II da Instrução nº 472/08 não se aplicará a este.

O Empreendimento Atento Del Castilho é explorado onerosamente por meio do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho. As principais características do Locatário e dos termos e condições gerais do referido Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Del Castilho constam no item “Dados Operacionais” indicado abaixo.

Mediante a celebração do Contrato de Locação Atípico do Empreendimento Atento Del Castilho, o FII TAG BTS cedeu todos os créditos imobiliários dele decorrentes para a RB Capital Securitizadora, a qual os vinculou aos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão. Em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pelo TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário no âmbito do Contrato de Locação Atípico do Empreendimento Atento Del Castilho, foi constituída a garantia de alienação fiduciária do Empreendimento Atento Zona Leste em favor da RB Capital Securitizadora.

Parte dos recursos da Oferta será destinada ao pagamento das obrigações relativas à referida emissão dos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão RB Capital Securitizadora, com a consequente liberação da alienação fiduciária do Empreendimento Atento Del Castilho, conforme detalhado no item “*Providências Referentes Empreendimento Atento Del Castilho*” indicado abaixo.

*b. Dados Operacionais*





#### **Resumo da Operação:**

Contact Center no Rio de Janeiro/RJ alugado para a Atento na modalidade Built-To-Suit.

#### **Descrição do Locatário:**

A Atento é uma multinacional espanhola e um dos maiores provedores mundiais de serviços de gestão de clientes (*CRM - customer relationship management*) terceirização de processos de negócios (*BPO - business process outsourcing*). É líder na América Latina, mercado de US\$ 9,6 bilhões, e quarta maior do mundo em receita. No Brasil, tinha 25,6% de *market share* ao final de 2016.

Foi fundada em 1999 como um *spin off* da Telefônica e adquirida pela Bain Capital em 2012. Em 2014, abriu capital na NYSE, com suas ações listadas sob o ticker ATTO.

Destaques operacionais da Atento S.A. (controladora da Atento Brasil S.A., locatária do Empreendimento Atento Del Castilho):

- 94 contact centers em 13 países
- Mais de 87.000 posições de atendimento (PAs)
- Mais de 150.000 profissionais de atendimento
- Relacionamentos de longo prazo com mais de 400 clientes blue chip

Destaques financeiros em 2016 da Atento S.A. (controladora da Atento Brasil S.A., locatária do Empreendimento Atento Del Castilho):

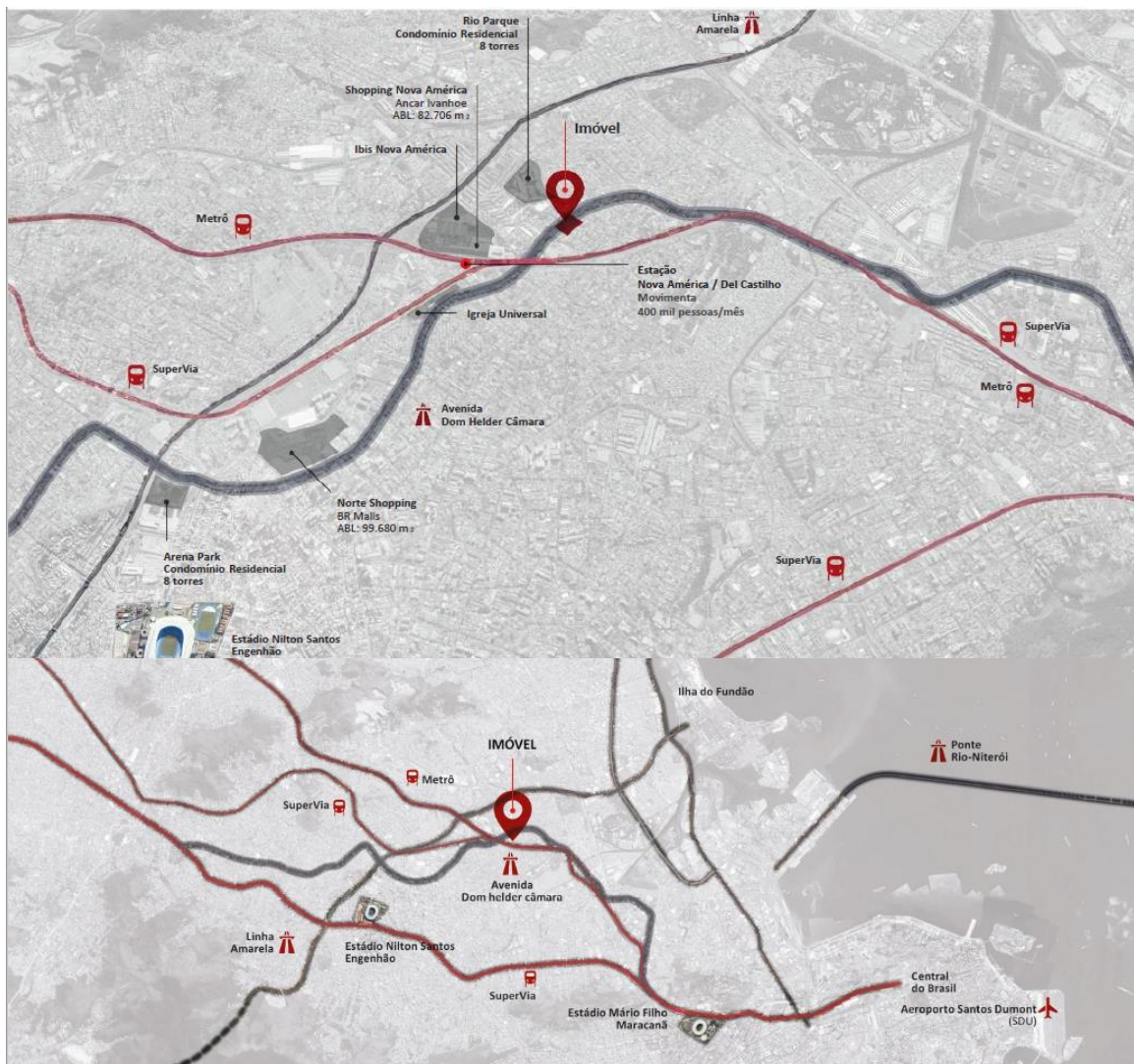
- US\$ 1,7 bilhões de receita líquida
- US\$ 222 milhões de EBITDA
- Dívida líquida/EBITDA ajustado de 1,5x no 4T16



A Atento Brasil S.A. (locatária do Empreendimento Atento Del Castilho) tem rating de longo prazo AA- pela Fitch, com perspectiva estável (20/dez/16).

Fonte: Website da Companhia - <http://investors.atento.com/investors/default.aspx>

#### Localização do Imóvel:



## Pontos de Interesse na Região

- Localização na Zona Norte do Rio de Janeiro, que concentra 40% (quarenta por cento) da população da cidade, 3 (três) vezes mais domicílios AB que Lagoa, Ipanema, Gávea e Jardim Botânico juntos, ou toda a Barra da Tijuca
- Estação de metrô Nova América / Del Castilho, que movimenta 400 mil pessoas por mês.
- NorteShopping, administrado pela BR Malls, com 73.613 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL)
- Shopping Nova América, administrado pela Ancar Ivanhoe, com 82.617 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL)
- Rio Parque Condomínio Residencial e Arena Park, com 8 torres cada

Fontes: Website do Shopping Nova América -- <http://www.novaamerica.com.br/card/localizacao> / Website da ABRASCE - <http://abrasce.com.br/shopping/123> / <http://abrasce.com.br/shopping/92>

Ficha Técnica	
Endereço	Avenida Dom Helder Câmara, 3.203 - Bairro Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
ABL	8.178 m <sup>2</sup>
Uso	Contact Center
Número de posições de atendimento (PAs) e supervisores	1.268 PAs + 65 Supervisores
Geradores	2 x Grupos Geradores Stemac - 800KVA - 380V - 60Hz - DS8610 (Gerador Weg - Motor Scania), com capacidade para atender 100% da operação
No-Breaks	2 x No-Break Eaton 93E 100KVA 2 x No-Break Eaton 93E 40KVA
Elevadores	3 x Elevadores Otis - A-GNL-0810-8A-MD - 8 Pax - 605 Kg - 5 Paradas Plataforma Vertical ThyssenKrupp - EASY VERTICAL - VEH 30 - 250Kg - 2 Paradas
Ar Condicionado	Sistema Central de Ar Condicionado com aproximadamente 610 TR, contando ainda com Splits para Salas de Reunião, Salas Técnicas, Etc.
Estacionamento	52 Vagas de Automóveis e 30 Vagas Bicicletas
Segurança	Sistema de CFTV com Câmeras e DVR, Controle de Acesso e Catracas por Proximidade e Leitura Biométrica, Guarita a Prova de Balas e Alarme perimetral
Proteção e Combate a Incêndio	Sistema de alarme de incêndio com acionadores manuais, detectores de fumaça e alarmes sonoros com Central de Alarme, iluminação de emergência, extintores e hidrantes com Reserva Elevada de Incêndio 25m <sup>3</sup>

Zoneamento e Benefícios Tributários da Região	
Benefícios Tributários para o Ocupante	<ul style="list-style-type: none"> <li>isenção de IPTU a partir do exercício seguinte ao da ocupação do local pela empresa, até outubro/2020</li> <li>redução da alíquota de ISS para 2,0%</li> <li>isenção de ISS vinculados à execução de construção ou reforma de imóveis</li> </ul> <p>Fonte: Lei 5.985 de 05/outubro/15 e Lei 691 de 24/dezembro/1984</p>

Contrato de Locação	
Locatário	Atento Brasil S.A.
Tipo do Contrato	Locação Built to Suit
Multa Por Rescisão Antecipada	Valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o vencimento.
Renúncia ao Direito de Revisional	Sim
Prazo Inicial	Carência de 3 meses para o primeiro pagamento + 10,0 anos
Prazo Remanescente em Dezembro/2017	8,8 anos
Último Pagamento de Aluguel	05/julho/2026
Garantias	<p>Fiança bancária vigente do Banco Votorantim S.A., válida por 364 dias, de 12/04/2017 a 11/04/2018, no valor de R\$ 4.780.255,64.</p> <p>A Locatária se obriga a manter contratada fiança bancária durante todo o período de locação, com vigência de 12 meses, renovável anualmente e apresentada em até 31 (trinta e um) dias antes do término da fiança bancária vigente. O valor afiançado deverá garantir os valores correspondentes a 12 (doze) vezes o valor do aluguel vigente, o valor do IPTU anual incidente sobre o Imóvel e encargos de responsabilidade da Locatária.</p>
Seguro Patrimonial	<p>Seguro Patrimonial vigente da Allianz Seguros S.A., que certifica que os patrimônios imobiliários e os bens móveis com cobertura do valor de reconstrução dos imóveis, equivalente a R\$ 42.604.847,26, válido até 30/03/2018.</p> <p>A Locatária é obrigada a contratar a suas expensas seguro patrimonial, cuja apólice deverá ser emitida por seguradora de primeira linha (considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados (“Susep”)) e idônea,</p>

	regularmente estabelecida no Brasil, que deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 100 (cem) vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações.
Valor de Aquisição pelo FII	R\$ 50.000.000
Aluguel Mensal Vigente até 05/março/18	R\$ 396.895
Aluguel Mensal Vigente a Partir de 05/abril/18	R\$ 406.273 <sup>(1)</sup>
Índice de Reajuste	IPCA anual
Percentual do Aluguel Mensal Vigente Sobre Receita do FII	35%

(1) Considera projeção de IPCA divulgadas em 27/outubro/2017 pelo Banco Central do Brasil no Sistema de Expectativas de Mercado, no link <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>

c. Providências Referentes ao Empreendimento Atento Del Castilho

Para a aquisição do Empreendimento Atento Del Castilho, será celebrada a Cessão de Direitos Aquisitivos Atento Del Castilho, entre o FII TAG BTS e o Fundo, por meio do qual o Fundo se compromete a adquirir os direitos aquisitivos do Empreendimento Atento Del Castilho, após o advento de certas condições suspensivas, entre as quais consistem a conclusão da auditoria do Empreendimento Atento Del Castilho de forma satisfatória e a captação mínimo do Volume Mínimo da Oferta.

Mediante: (i) a conclusão satisfatória, a critério do Fundo, da auditoria jurídica realizada no FII TAG BTS e no Empreendimento Atento Del Castilho; (ii) a entrega do laudo de avaliação elaborado por consultoria especializada referente ao Empreendimento Atento Del Castilho; (iii) a renúncia ao exercício do direito de preferência pela locatária; (iv) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (v) a liquidação da Oferta, será efetivada a cessão dos direitos aquisitivos do Empreendimento Atento Del Castilho.

Na mesma data da formalização da Cessão de Direitos Aquisitivos Atento Del Castilho, o FII TAG BTS enviará uma notificação à RB Capital Securitizadora, de forma a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão. A RB Capital Securitizadora, por sua vez, publicará um aviso aos titulares dos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão, informando a respeito do resgate antecipado dos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão e a conseqüente recompra dos Créditos Imobiliários pelo FII TAG BTS. Uma vez publicado referido aviso e ultrapassado o prazo mencionado nos documentos da oferta do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão,

o Fundo (por conta e ordem do FII TAG BTS) realizará o pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários à RB Capital Securitizadora, a qual resgatará os CRI e efetuará o pagamento aos titulares dos CRI da 127ª Série da 1ª Emissão.

Mediante referido pagamento, a RB Capital Securitizadora emitirá um termo de quitação da dívida e liberação da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Empreendimento Atento Del Castilho. Uma vez averbado o termo de quitação da dívida e liberação da garantia do Empreendimento Atento Del Castilho perante o RGI competente, a propriedade plena do Empreendimento Atento Del Castilho será registrada em favor do Fundo.

## *II. EMPREENDIMENTO AIR LIQUIDE*

### *a. Descrição do ALB - Fundo de Investimento Imobiliário e da Artemis Empreendimentos e Participações Ltda*

O ALB - Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, número 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

A Artemis Empreendimentos e Participações Ltda é uma sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Santo Amaro 48, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.505.919/0001-70. Na data deste Prospecto, o capital social da Artemis Empreendimentos e Participações Ltda é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Na data deste Prospecto, o FII ALB é promissário comprador e a Artemis Empreendimentos e Participações Ltda (“Artemis”) é promissária vendedora do Empreendimento Air Liquide, nos termos do “*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças*”, datado de 27 de janeiro de 2016, sendo certo que o FII ALB foi imitado na posse do imóvel com a celebração da referida Promessa de Venda e Compra. A Artemis Empreendimentos e Participações Ltda, por sua vez, adquiriu o referido imóvel por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 27 de janeiro de 2016 pelo 9º Ofício de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (livro nº 10.614, página 281 - C.L - Terceiro Traslado), registrada no RGI conforme R-25 da matrícula 12.517, R-25 da matrícula 12.518, R-25 da matrícula 12.520 e R-25 da matrícula 12.521.

A transferência da propriedade do Empreendimento Air Liquide ao FII ALB será realizada previamente à liquidação da Oferta, de forma que o FII ALB realizará a venda deste imóvel ao Fundo, respeitada a Ordem de Aquisição.

O Empreendimento Air Liquide é explorado onerosamente por meio do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Air Liquide. As principais características do Locatário e dos termos e condições gerais do referido Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Air Liquide constam no item “Dados Operacionais” indicado abaixo.

Mediante a celebração do Contrato de Locação Atípico do Empreendimento Air Liquide, o FII ALB cedeu todos os créditos imobiliários dele decorrentes para a ISEC, a qual os vinculou aos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão. Em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pelo ALB - Fundo de Investimento Imobiliário no âmbito do Contrato de Locação Atípico do Empreendimento Air Liquide, foi constituída a garantia de alienação fiduciária do Empreendimento Air Liquide pela Artemis Empreendimentos e Participações Ltda em favor da ISEC.

Parte dos recursos da Oferta será destinada ao pagamento das obrigações relativas à referida emissão dos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão ISEC, com a conseqüente liberação da alienação fiduciária do Empreendimento Air Liquide, de forma que, após a liberação da referida alienação fiduciária, a propriedade plena do Empreendimento Air Liquide será transferida ao Fundo, conforme detalhado no item “*Providências Referentes Empreendimento Air Liquide*” indicado abaixo.

b. Dados Operacionais



**Resumo da Operação:**

Galpão logístico/industrial em São Paulo/SP alugado na modalidade Sale&Leaseback para a Air Liquide.

**Descrição do Locatário:**

Fundada há 115 anos, em 1902, a Air Liquide S.A., controladora da Air Liquide, locatária do Empreendimento Air Liquide, é uma multinacional francesa, líder mundial em gases, tecnologias e serviços para a indústria e saúde. Ao final de 2015, a empresa tinha 24% de market share global, em um setor onde os 4 maiores *players* detinham 70% do mercado <sup>(1)</sup>. Tem capital aberto desde 1999, com ações listadas na Euronext sob o ticker AL.

Destaques operacionais da Air Liquide S.A. (holding francesa controladora da Air Liquide):

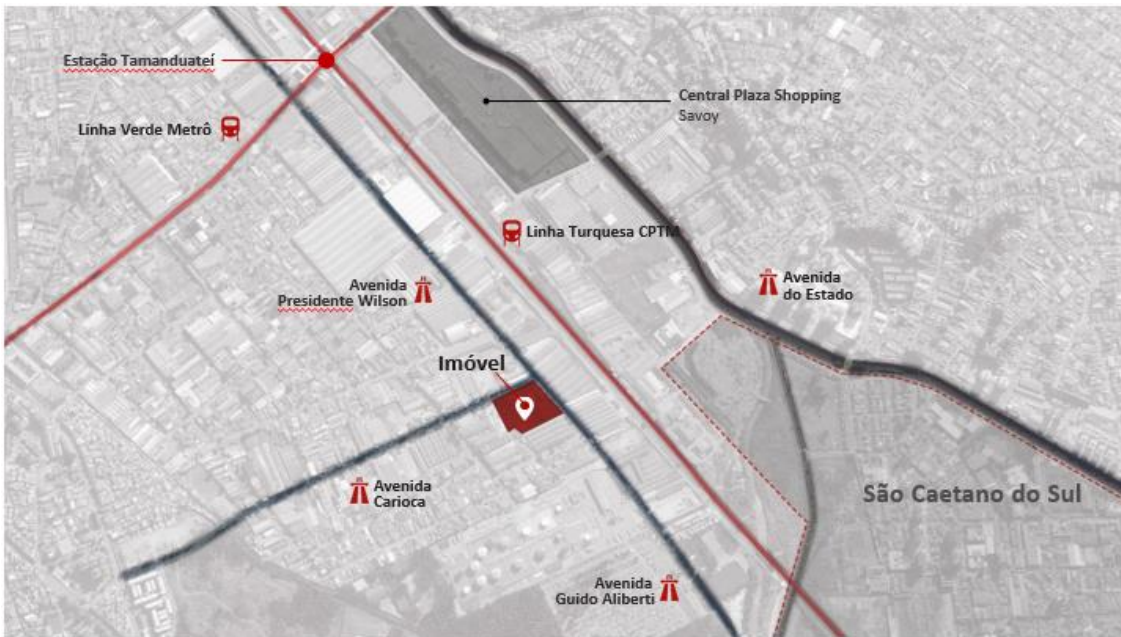
- 67.000 funcionários
- Mais de 3 milhões de clientes e pacientes
- Presença em mais de 80 países
- Presença no Brasil desde 1945, em mais de 80% dos estados do país e 1.200 funcionários

Destaques financeiros de 2016 da Air Liquide S.A. (holding francesa controladora da Air Liquide):

- € 18,1 bilhões de receita líquida
- € 1,8 bilhões de lucro líquido
- Dívida líquida/EBITDA 3,3 x

Atualmente, sua nota de crédito (*rating*) de longo prazo é A- pela S&P (07/julho/2017) e A3 pela Moody's (19/maio/2017), ambos com perspectiva estável<sup>(2)</sup>. A conclusão da aquisição alavancada da antiga concorrente Airgas em maio/2016 (na época, a quinta maior companhia do setor<sup>(1)</sup>) teve impacto significativo na sua nota de crédito, com a redução de sua nota em 2 nós pela S&P em sequência à conclusão do fato<sup>(2)</sup>.

Localização do Imóvel:





**Destaques da região:**

Fonte: *Website* do Central Plaza Shopping - <http://www.centralplazashopping.com.br/institucional.php> / *Website* da Even - <https://www.even.com.br/sp/sao-paulo/ipiranga/residencial/vila-nova-ipiranga> / *Website* do Metrô de São Paulo - <http://www.metro.sp.gov.br/> / Gestor

<b>Ficha Técnica</b>	
Endereço	Avenida Presidente Wilson, 5.874 - Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
ABL	5.008 m <sup>2</sup>
Uso	Logístico / Industrial
Estacionamento	10 vagas internas e aproximadamente 50 vagas externas em terreno anexo
Descrição	O imóvel é composto por um prédio administrativo, onde estão concentradas as operações administrativas e logísticas da Air Liquide e Alphagas, áreas de laboratório e produção de gases e áreas de armazenagem e distribuição dos produtos, contando ainda com vestiários, cozinha e refeitório, portaria de caminhões, veículos e pedestres
Segurança	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho)
Proteção e Combate a Incêndio	Sistema de alarme de incêndio com acionadores manuais, detectores de fumaça e alarmes sonoros com Central de Alarme, iluminação de emergência, extintores e hidrantes

<b>Contrato de Locação</b>	
Locatário	Air Liquide Brasil Ltda.
Tipo do Contrato	Locação Sale & Leaseback
Multa Por Rescisão Antecipada	Valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o vencimento
Renúncia ao Direito de Revisional	Sim
Prazo Inicial	14,0 anos
Prazo Remanescente em Dezembro/17	12,4 anos
Último Pagamento de Aluguel	15/fevereiro/2030
Garantias	Fiança bancária vigente do Banco Citibank S.A., válida de 14/01/2017 a 14/01/2018, no valor de R\$ 25.250.000.

	<p>A Locatária se obriga a manter contratada fiança bancária durante todo o período de locação, com vigência de 12 meses, renovável anualmente e apresentada em no mínimo 2 meses antes do término da fiança bancária vigente. O valor afiançado deverá ser o menor entre (a) R\$ 25.250.000 e (b) o aluguel corrente à época da renovação, corrigido pela variação do IPCA/IBGE dos últimos 12 meses, multiplicado pelo número de meses restantes de vigência do contrato.</p> <p>Adicionalmente, caso a Locatária deseje alterar o banco fiador, será necessária a anuência do Locador, sob pena de resolução contratual.</p>
Seguro Patrimonial	<p>Seguro Patrimonial vigente da Allianz Seguros S.A., que certifica que os Patrimônios Imobiliários e os Bens Móveis com cobertura do valor de reconstrução dos imóveis, equivalente a R\$ 9.959.595,64, válido até 31/12/2017.</p> <p>A Locatária é obrigada a contratar às suas expensas o Seguro Patrimonial, que deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução dos imóveis e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição dos imóveis no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação dos imóveis à época da contratação da apólice e de suas renovações, avaliação esta que deve ser realizada por empresa especializada, de primeira linha, idônea e de renome no Brasil. A Locatária deve apresentar a apólice renovada, com antecedência de 15 dias antes do vencimento da apólice em vigor.</p>
Valor de Aquisição pelo FII	R\$ 40.500.000
Aluguel Mensal Vigente até 15/janeiro/18	R\$ 314.612
Aluguel Mensal Vigente a Partir de 15/fevereiro/18	R\$ 324.336 <sup>(1)</sup>
Índice de Reajuste	IPCA anual
Percentual Sobre Receita do FII	28%

(1) Considera projeção de IPCA divulgadas em 27/outubro/2017 pelo Banco Central do Brasil no Sistema de Expectativas de Mercado, no link <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>

c. Providências Referentes ao Empreendimento Air Liquide

Para a aquisição do Empreendimento Air Liquide, será celebrada a Cessão de Direitos Aquisitivos Air Liquide, entre o FII ALB e o Fundo, por meio do qual o Fundo se compromete a adquirir os direitos aquisitivos do Empreendimento Air Liquide, após o advento de certas condições suspensivas, entre as quais consiste a conclusão da auditoria do Empreendimento Air Liquide de forma satisfatória e a captação de recursos em volume suficiente para a aquisição do referido imóvel, respeitando-se, sempre, a Ordem de Aquisição.

Mediante: (i) a conclusão satisfatória, a critério do Fundo, da auditoria jurídica realizada no FII ALB e no Empreendimento Air Liquide; (ii) a entrega de laudo de avaliação elaborado por consultoria especializada referente ao Empreendimento Air Liquide; (iii) a renúncia, pelo locatário, ao direito de preferência na aquisição; (iv) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (v) a liquidação da Oferta, será efetivada a cessão dos direitos aquisitivos do Empreendimento Air Liquide.

Na mesma data da formalização da Cessão de Direitos Aquisitivos Air Liquide, o FII ALB enviará uma notificação à ISEC, de forma a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão. A ISEC, por sua vez, publicará um aviso aos titulares dos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão, informando a respeito do resgate antecipado dos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão e a conseqüente recompra dos Créditos Imobiliários pelo ALB - Fundo de Investimento Imobiliário. Uma vez publicado referido aviso e ultrapassado o prazo mencionado nos documentos da oferta do CRI da 2ª Série da 4ª Emissão, o Fundo realizará o pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários à ISEC (por conta e ordem do FII ALB), a qual resgatará os CRI e efetuará o pagamento aos titulares dos CRI da 2ª Série da 4ª Emissão.

Mediante referido pagamento, a ISEC emitirá um termo de quitação da dívida e liberação da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Empreendimento Air Liquide. Uma vez averbado o termo de quitação da dívida e liberação da garantia do Empreendimento Air Liquide perante o RGI competente, a propriedade plena do Empreendimento Air Liquide será registrada em favor do Fundo.

III. EMPREENDIMENTO ATENTO ZONA LESTE

a. Descrição do TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário e da Atena Empreendimento Imobiliário Ltda

O TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado até 23 de dezembro de 2027, regido pelo seu regulamento, pela lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, número 151, 19º andar

(parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

A Atena Empreendimento Imobiliário Ltda é uma sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.529.884/0001-09. Na data deste Prospecto, o capital social da Atena Empreendimento Imobiliário Ltda é de R\$ 46.011.826,00 (quarenta e seis milhões, onze mil, oitocentos e vinte e seis reais).

Na data deste Prospecto, o FII TAG BTS é promissário comprador e a Atena Empreendimento Imobiliário Ltda, é Promissária Vendedora do Empreendimento Atento Zona Leste no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, datado de 30 de setembro de 2015, sendo certo que o FII TAG BTS foi imitado na posse do imóvel com a celebração da referida Promessa de Venda e Compra.

A Atena Empreendimento Imobiliário Ltda adquiriu o referido imóvel por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 18 de outubro de 2016 pelo 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (livro nº 4.514, fls. 117/124), registrada no RGI conforme R.02/294.080.

A transferência da propriedade do Empreendimento Atento Zona Leste ao FII TAG BTS será realizada previamente à liquidação da Oferta, de forma que o FII TAG BTS realizará a venda deste imóvel ao Fundo, respeitada a Ordem de Aquisição.

A Atena Empreendimento Imobiliário Ltda é a única e exclusiva proprietária de referido imóvel, sendo que este, (i) não foi adquirido em regime de condomínio civil, (ii) não possui acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, (iii) não implicará em repartição dos rendimentos por eles gerados, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo como resultado do lucro obtido pela SPE Empreendimento Atento Zona Leste, e (iv) não foi adquirido em fase de construção, razão pela qual o requisito descrito no item 2.5 do Anexo II da Instrução nº 472/08 não se aplicará a este.

O Empreendimento Atento Zona Leste é explorado onerosamente por meio do Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Zona Leste. As principais características do Locatário e dos termos e condições gerais do referido Contrato de Locação Atípica do Empreendimento Atento Zona Leste constam no item “Dados Operacionais” indicado abaixo.

Mediante a celebração do Contrato de Locação Atípico do Empreendimento Atento Zona Leste, o TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários e cedeu tais CCI para o Investidor CCI Atento Zona Leste.

Parte dos recursos da Oferta será destinada ao pagamento das obrigações relativas à referida emissão das CCI, conforme detalhado no item “*Providências Referentes Empreendimento Atento Zona Leste*” indicado abaixo.

**b. Dados Operacionais**



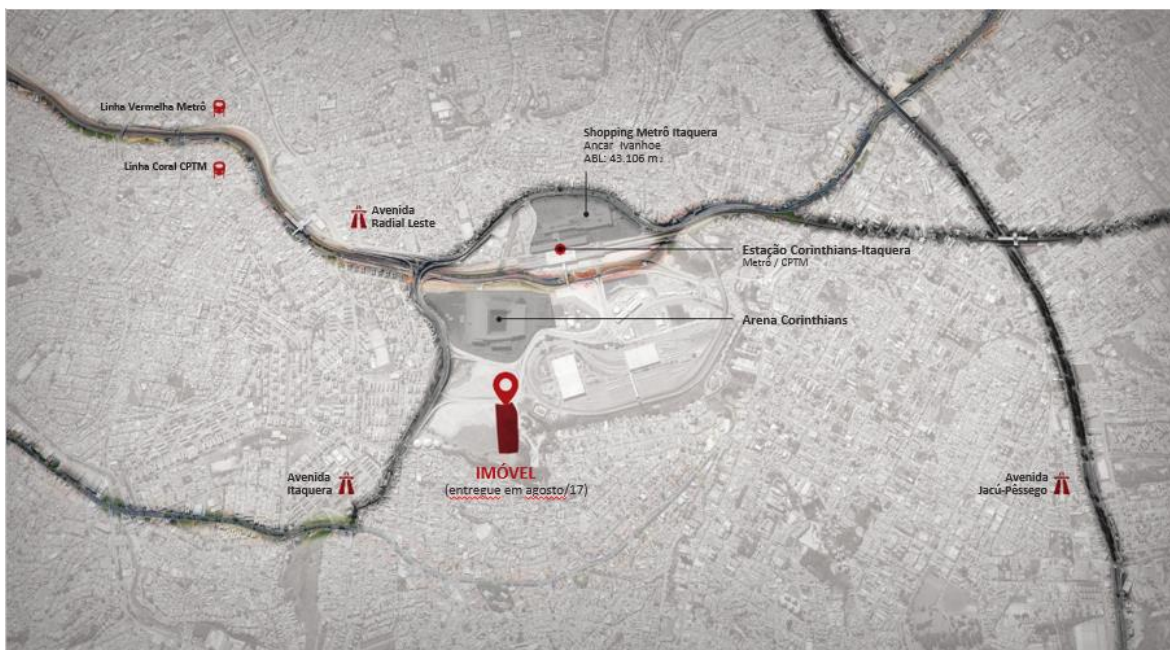
**Resumo da Operação:**

Contact center em São Paulo/SP alugado para a Atento na modalidade Built-To-Suit.

**Descrição do Locatário:**

Vide seção do Empreendimento Del Castilho acima.

## Localização do Imóvel:



## Pontos de Interesse na Região:



- Arena Corinthians
- Shopping Metrô Itaquera, administrado pela Ancar Ivanhoe, com 43.109 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL)

- Estação Corinthians Itaquera: Tem capacidade para 60.000 passageiros/hora/pico e é a 5ª mais movimentada da cidade, com média de 99 mil entradas de passageiros por dia útil. Possui interligação com a Linha 11 - Coral da CPTM, com o sistema de ônibus, da SPTrans, através do Terminal de Ônibus anexo à estação, existindo, ainda, conexão com o Poupatempo de Itaquera e com o Shopping Metrô Itaquera.
- Linha 3 - Vermelha do Metrô, com demanda de aproximadamente 40% de toda a demanda da rede de São Paulo, movimenta 350 milhões de usuários e 1,17 milhões de passageiros por dia útil.
- Poupa Tempo

Fontes: Website do Metrô de São Paulo - <https://transparencia.metrosp.com.br/dataset/demanda> / Website da ABRASCE - <http://abrasce.com.br/shopping/199>

Ficha Técnica	
Endereço	Avenida Jean Khoury Farah, 450 - Bairro Artur Alvim - São Paulo/SP
Área do Terreno	13.556 m <sup>2</sup>
ABL	8.052 m <sup>2</sup>
Coefficiente Máximo de Aproveitamento	4,0 x para empreendimentos não residenciais ou áreas não residenciais em projetos de uso misto 2,0 x para empreendimentos residenciais Fonte: Plano Diretor (Lei 16.050 de 31/julho/2014 com base no PL 688/13)
Gabarito de Altura	28 metros para uso não residencial 60 a 90 metros para uso residencial
Uso	Contact Center
Número de posições de atendimento (PAs) e supervisores	1.550 PAs + 80 Supervisores
Geradores	2 x Grupos Geradores Stemac - 550KVA - 380V - 60Hz - DS8610 (Gerador Weg - Motor Volvo) , com capacidade para atender 100% da operação
No-Breaks	2 x No-Break Eaton 93E 120KVA 1 x No-Break Eaton 93E 40KVA
Elevadores	Elevador Atlas Schindler 3300 New Edition - 9 Pax - 675 Kg - 2 Paradas Plataforma Vertical ThyssenKrupp - EASY VERTICAL - VEH 40 - 250Kg - 3 Paradas
Ar Condicionado	Sistema Central de ar condicionado com aproximadamente 380 TR, contando ainda com splits para salas de reunião, salas técnicas, dentre outros

Estacionamento	9 vagas utilitários (carga/descarga), 32 vagas automóveis, 11 vagas motocicletas, 2 vagas PNE, 33 vagas bicicletas
Segurança	Portaria com controle de acesso, fechamento perimetral com cerca eletrônica e sensores perimetrais, CFTV com 120 Câmeras
Proteção e Combate a Incêndio	Sistema de alarme de incêndio com acionadores manuais, detectores de fumaça e alarmes sonoros com Central de Alarme, iluminação de emergência, extintores e hidrantes com Reserva Elevada de Incêndio 25m <sup>3</sup>

Zoneamento e Benefícios Tributários da Região	
Benefícios Tributários para o Ocupante (Programa de Incentivos Fiscais da Prefeitura de São Paulo/SP)	<p>Com objetivo de incentivar empresas intensivas em mão de obra a se instalarem na Zona Leste de São Paulo, o Programa de Incentivos Fiscais garante os seguintes benefícios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isenção de IPTU</li> <li>• 60% de desconto no ISS para usos incentivados,</li> </ul> <p>Tais benefícios são válidos por 20 anos a partir da adesão da companhia ao Programa ou até o término do prazo de 25 anos a partir da data de publicação do decreto, de dezembro/2013.</p> <p>Adicionalmente, o Programa garante o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isenção de ITBI na aquisição de imóvel pelo contribuinte incentivado</li> <li>• Isenção de ISS incidente sobre os serviços de construção civil, quando vinculados à execução da construção ou reforma de imóvel de propriedade do contribuinte incentivado</li> </ul> <p>Os principais usos incentivados são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrais de Call center e Telemarketing</li> <li>• Serviços de Informática</li> <li>• Hospedagem de qualquer natureza em hotéis, apart-service condominiais, flats, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service, suite service, hotelaria marítima, motéis, pensões;</li> <li>• Serviços de educação, ensino, orientação pedagógica e educacional, instrução, treinamento e avaliação pessoal de qualquer grau ou natureza;</li> <li>• Serviços de saúde, assistência médica, serviços de medicina, assistência veterinária e cuidados pessoais</li> </ul> <p>Fonte: Lei 15.193 de dezembro/13, Decreto 54.760 e Instrução Normativa SF/SUREM nº 3, 2014</p>



Contrato de Locação	
Locatário	Atento Brasil S.A.
Tipo do Contrato	Locação Built to Suit
Multa Por Rescisão Antecipada	Valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o vencimento
Renúncia ao Direito de Revisional	Sim
Prazo	10,0 anos
Prazo Remanescente em Dezembro/2017	10,0 anos
Último Pagamento de Aluguel	05/dezembro/2027
Garantias	<p>Fiança bancária vigente do Banco Votorantim S.A. válida por 365 dias, de 01/09/2017 a 01/09/2018, no valor de R\$ 5.236.100,24.</p> <p>A Locatária se obriga a manter contratada fiança bancária durante todo o período de locação, com vigência de 12 meses, renovável anualmente e apresentada em até 31 (trinta e um) dias antes do término da fiança bancária vigente. O valor afiançado deverá garantir os Valores correspondentes a 12 (doze) vezes o Valor do Aluguel vigente, o Valor do IPTU anual incidente sobre o Imóvel e encargos de responsabilidade da Locatária.</p>
Seguro Patrimonial	<p>Seguro Patrimonial vigente da Allianz Seguros S.A., que certifica que os Patrimônios Imobiliários e os Bens Móveis com cobertura do valor de reconstrução dos imóveis, equivalente a R\$ 42.604.847,26, válida até 30/03/2018.</p> <p>A Locatária é obrigada a contratar a suas expensas Seguro Patrimonial, cuja apólice deverá ser emitida por seguradora de primeira linha (considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados (“Susep”)) e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 100 (cem) vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações.</p>
Valor de Aquisição pelo FII	R\$ 54.000.000
Aluguel Mensal Vigente até 05/agosto/18	R\$ 431.432

Aluguel Mensal Vigente a partir de 05/setembro/18	R\$ 439.469 <sup>(1)</sup>
Índice de Reajuste	IPCA anual
Percentual do Aluguel Mensal Vigente Sobre Receita do FII	38%

(1) Considera projeção de IPCA divulgadas em 27/outubro/2017 pelo Banco Central do Brasil no Sistema de Expectativas de Mercado, no link <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>)

c. Providências Referentes ao Empreendimento Atento Zona Leste

Para a aquisição do Empreendimento Atento Zona Leste, foi celebrada o Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento Atento Zona Leste, entre o TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário e o Fundo, por meio do qual o Fundo se compromete a adquirir o Empreendimento Atento Zona Leste, após o advento de certas condições suspensivas, entre as quais consiste a conclusão da auditoria do Empreendimento Atento Zona Leste de forma satisfatória e a captação de recursos em volume suficiente para a aquisição do referido imóvel, respeitando-se, sempre, a Ordem de Aquisição.

Mediante: (i) a conclusão satisfatória, a critério do Fundo, da auditoria jurídica realizada no FII TAG BTS e no Empreendimento Atento Zona Leste; (ii) a entrega de laudo de avaliação elaborado por consultoria especializada referente ao Empreendimento Atento Zona Leste; (iii) a renúncia ao exercício do direito de preferência pela locatária; (iv) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (v) a liquidação da Oferta, será efetivada a venda do Empreendimento Atento Zona Leste ao Fundo.

Na mesma data da formalização do Compromisso de Venda e Compra do Empreendimento Atento Zona Leste, o FII TAG BTS enviará uma notificação à Vórtx, de forma a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados às CCI. Após o envio da notificação à Vórtx e ultrapassado o prazo mencionado no Contrato de Cessão de Créditos, o Fundo (por conta e ordem do FII TAG BTS) realizará o pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários à Vórtx, que realizará o pagamento ao Investidor das CCI Zona Leste com a consequente liquidação das CCI.

IV. **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 80 deste Prospecto.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados (a) à aquisição dos Empreendimentos, de acordo com a Ordem de Aquisição, (b) ao pagamento das dívidas a eles relacionadas com o consequente resgate dos CRI, e (c) ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Para maiores informações sobre os Empreendimentos, vide detalhamento feito na seção “Descrição dos Empreendimentos e Providências Referentes aos Empreendimentos”, nas páginas 122 a 144.

A Ordem de Aquisição é a seguinte:

Caso não seja captado o Volume Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte Ordem de Aquisição:

(i) Caso a Oferta atinja apenas o Volume Mínimo da Oferta, os Empreendimentos que serão adquiridos serão os seguintes: Empreendimento Atento Del Castilho e Empreendimento Air Liquide; e

(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, a Administradora irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item “i” acima, Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa.

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

Não obstante o quanto disposto neste item, a aquisição dos Empreendimentos depende da verificação das condições suspensivas à aquisição, que incluem a conclusão satisfatória da auditoria jurídica de tais Empreendimentos. Dessa forma, caso a auditoria ou qualquer outra condição suspensiva venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a Ordem de Aquisição poderá vir a ser alterada, 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 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 Empreendimentos pelo Fundo”, na página 83 deste Prospecto.

## 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 FIs, 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 FIs 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 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 FIs.

## VISÃO GERAL DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### I. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O fundo de investimento imobiliário é isento de tributação pelo PIS, COFINS e IR como regra geral. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo, exceção feita a determinados ativos financeiros lastreados em operações imobiliárias. Para se submeter a tal regime tributário, o Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Ainda, os rendimentos auferidos por pessoa física são isentos do Imposto de Renda, desde que: (a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas do fundo; (b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% (dez por cento) do rendimento total distribuído pelo fundo; (c) as cotas do fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (d) o fundo tenha no mínimo 50 (cinquenta) cotistas (Lei 11.033). Para melhores esclarecimentos vide seção “Tributação”, deste Prospecto, que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida 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.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas. Porém, a maior parte dos FIIs tem prazo de duração indeterminado, ou seja, não é estabelecida uma data para a sua liquidação. Nesse caso, se o investidor decidir sair do investimento, somente poderá fazê-lo por meio da venda de suas cotas no mercado secundário.

Como o investimento em bens imóveis e aquisição direta de CRIs normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução nº 472/08, que por sua vez foi alterada por diversas instruções da CVM desde então.

Essa nova forma de investimento veio, portanto, viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários, investindo os recursos agregados em um ou mais ativos imobiliários.

O quadro abaixo lista alguns benefícios dos investimentos em cotas de FIs comparados à aquisição direta de imóveis:

<b>Principais Benefícios dos Fundos Imobiliários Para Pessoas Físicas</b>		
<b>Características</b>	<b>Fundo de Investimento Imobiliário</b>	<b>Investimento Direto em Imóvel</b>
<b>Benefício Fiscal</b>	Renda mensal isenta de Imposto de Renda para pessoas físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor <sup>(1)</sup> .	Os rendimentos de locação são sujeitos à tributação pelo imposto de renda (IR) na alíquota aplicável à pessoa física.
<b>Investimento Mínimo Reduzido</b>	Com aplicações a partir de R\$ 2.000 (dois mil reais), pode-se investir em imóveis antes exclusivos a grandes investidores.	O valor mínimo de aplicação é o valor integral de cada imóvel, substancialmente maior.
<b>Diversificação</b>	Possibilidade de maior diversificação, através de investimentos em diferentes imóveis, locatários e regiões.	Tendência à concentração de risco.
<b>Liquidez</b>	Possibilidade de compra e venda das cotas na bolsa (B3), de acordo com a conveniência do investidor <sup>(2)</sup> .	Exige a venda total do imóvel em um processo mais lento e burocrático, com custos de registro em cartório, pagamento de ITBI, dentre outros.
<b>Gestão Imobiliária</b>	Acesso a times de gestão especializados, responsáveis pela avaliação, aquisição, locação, manutenção e venda dos imóveis.	Gestão dos imóveis e recolhimento dos tributos de responsabilidade integral do proprietário, exigindo tempo e dedicação.

(1) Vide o item “Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo”, na página 153 deste Prospecto

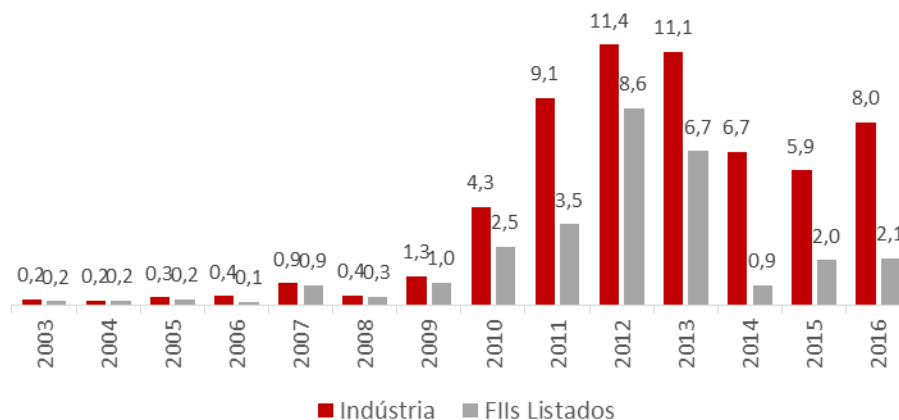
(2) Vide o item “Riscos de Liquidez das Cotas”, na seção “Fatores de Risco”, na página 90 deste Prospecto, para questões relativas à potencial baixa liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado secundário.

## II. HISTÓRICO

Após a edição da Instrução CVM número 472/08, nota-se o crescimento do mercado de FII tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e valores de patrimônios geridos. Os FII passaram a efetivamente serem parte de um novo modelo de geração de *funding* para os tomadores de recursos e uma nova modalidade de investimento para os investidores, como se pode notar na figura

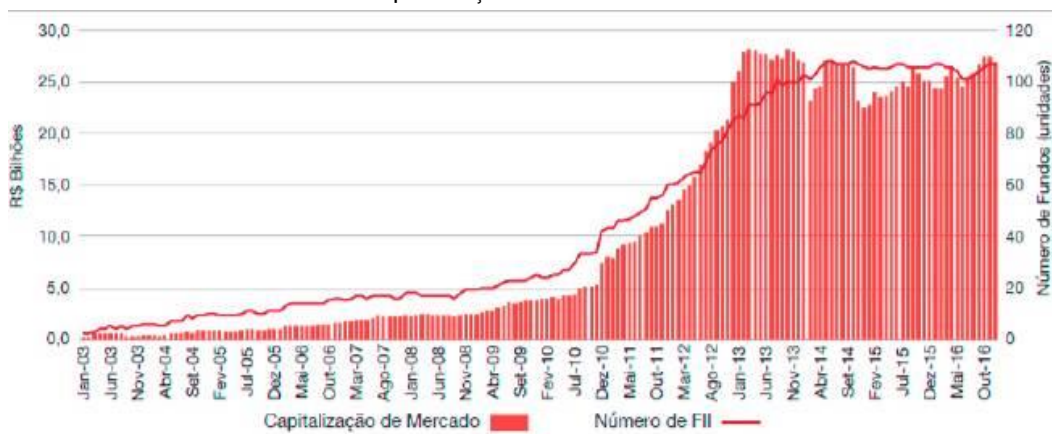
abaixo (as informações e gráficos apresentados nesta Seção foram retiradas do “Anuário - Securitização e Financiamento Imobiliário 2017”, publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda.).

Histórico do Montante de Emissões de FII (R\$ bi)



Fonte: Uqbar - Anuário 2017 - Securitização e Financiamento Imobiliário

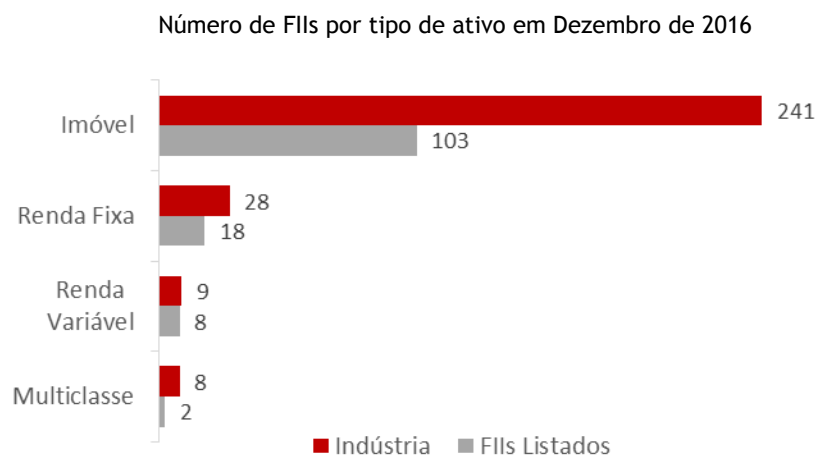
Histórico de Capitalização de mercado e número de FIIs



Fonte: Uqbar - Anuário 2017 - Securitização e Financiamento Imobiliário



Pode-se segmentar os FII em 4 (quatro) categorias principais de ativo-lastro, conforme alocação principal da carteira: Imóvel, Renda Fixa, Renda Variável e Multiclasse. A categoria 'Imóvel', à qual o Fundo faz parte, é a mais relevante do setor na presente data, com 241 (duzentos e quarenta e um) fundos na indústria, sendo 103 (cento e três) listados.



Fonte: Uqbar - Anuário 2017 - Securitização e Financiamento Imobiliário

## 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:

### *I. 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 LHs, CRIs ou por LCIs; 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.

## **II. 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.

### ***III. 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.

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO**
- ANEXO II - REGULAMENTO CONSOLIDADO**
- ANEXO III - DECLARAÇÕES**
- ANEXO IV - PEDIDO DE RESERVA**
- ANEXO V - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**
- ANEXO VI - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO**
- ANEXO VII - 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. 14.047/J 31.424/EI6261 6.28  
Cot. 7.85/fas. 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;

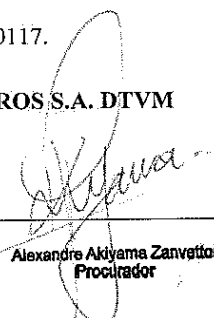
(h) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

(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**

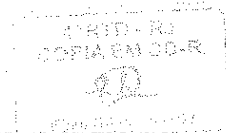
  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **MILENE PEREIRA GOMES**  
**PROCURADORA**

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



**ANEXO**

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



4ºRTD-RJ - 1004856  
Emol 324 70-Distrib 19.841.11108 16.8  
M/A: 14.4471.1 97.591.1E16281 13.51  
Def: 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](http://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**

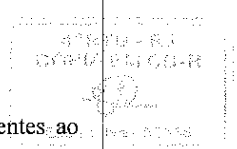
**Art. 13** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 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:



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 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. 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.

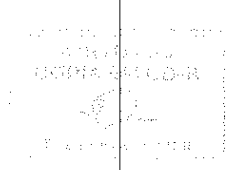
§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer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

#### 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)



**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](http://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>

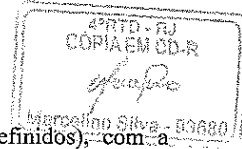
**DO OBJETO**

**Art. 2º - O objeto do FUNDO** é o investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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

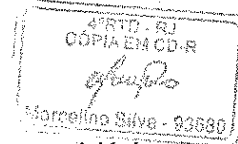
DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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.

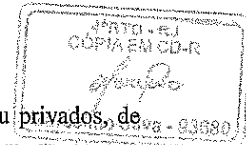
**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos-Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, 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”):

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791276v3



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**;

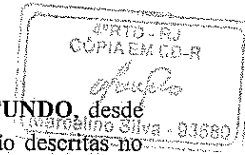
II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no §1º, abaixo;

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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.

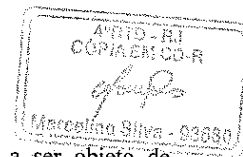
§3º - Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3

## 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.

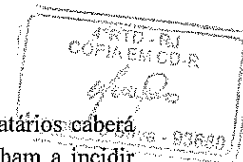
II. Os Ativos-Alvo devem estar locados por meio de contratos atípicos, com prazo residual mínimo, na data da aquisição, de 5 (cinco) anos. Entende-se por “contratos atípicos”, os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”), 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 assumira essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), em periodicidade não superior à anual;

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v4



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.

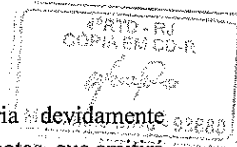
#### DAS COTAS

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

DOCS - 291376v2

DOCS - 291376v3

DOCS - 291376v4



§ 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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v2

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:

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

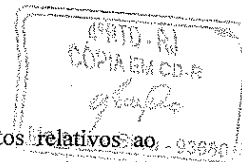
b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 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.

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



§ 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

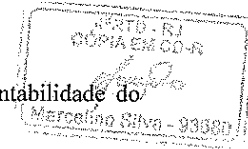
DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



**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;

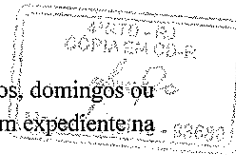
VIII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja "dia útil", a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v2

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 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** 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.

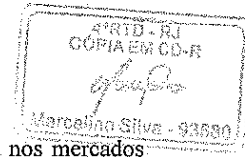
§ 2º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

#### DA TAXA DE INGRESSO

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



**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.

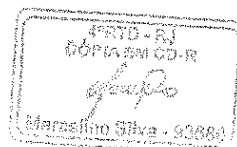
§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado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

~~DOCS - 791376v2~~

~~DOCS - 791376v3~~

~~DOCS - 791376v3~~



§ 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**:

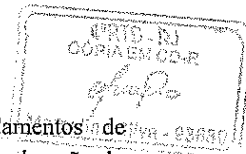
I. Distribuição de cotas;

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**;

DOC8-791376v2

DOC8-791376v3

DOC8-791376v3



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**.

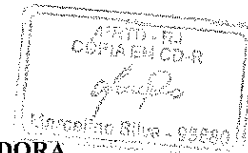
§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

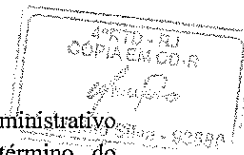
**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- 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**;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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**.

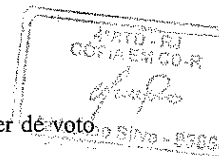
§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 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.

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



§ 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:

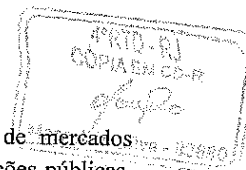
- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas 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;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3





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;

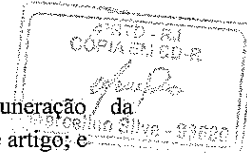
(b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3

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**

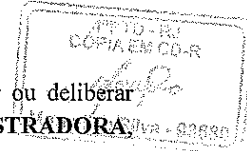
**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v1



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**.

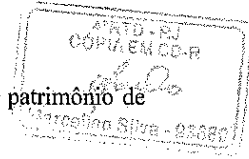
§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 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**.

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



§ 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.

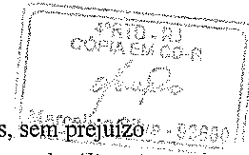
#### DO GESTOR

**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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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;

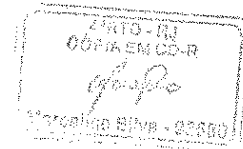
VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

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;

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



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

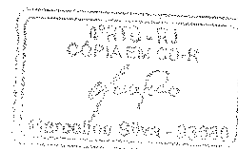
XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.alianza.com.br>.

**O GESTOR 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**

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



**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**.

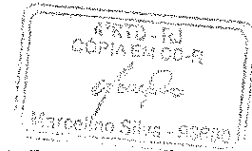
§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 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.

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



§ 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;

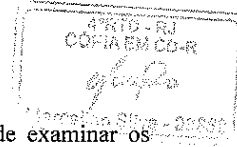
II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3





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.

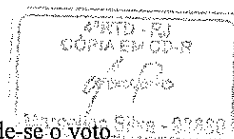
**Art. 34** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**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

DOCS - 79137602

DOCS - 79137603

DOCS - 79137603



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 empregador; e (vii) aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 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.

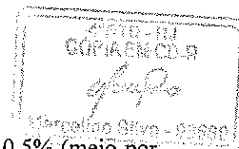
**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 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.

DOC5 - 791376v2

DOC5 - 791376v3

DOC5 - 791376v3



§ 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

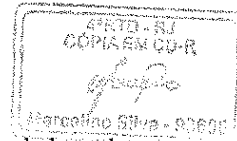
§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- 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;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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**;

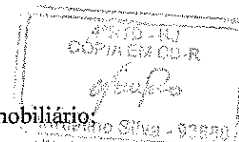
II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

DOC5 - 791376v2

DOC5 - 791376v3

DOC5 - 791376v3



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

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



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:

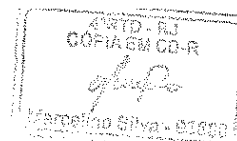
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário 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

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



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 DEMONSTRACÕES FINANCEIRAS**

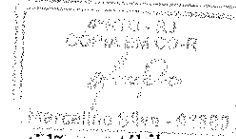
**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



§ 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.

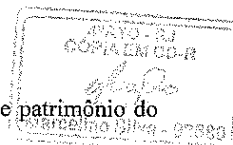
DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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.

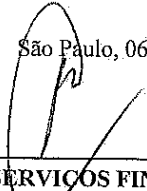

**Art. 52** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 53** - Caso o FUNDO efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boleim 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, 06 de novembro de 2017.

  
  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de  
administradora do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**AVERBADO**

A margem do registro nº 1008106  
Art. 126 da Lei de Registro Público nº 6.015/73

  
4º RTD-RJ



DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

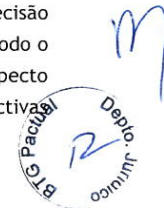
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) do Fundo, a ser coordenada pelo **BANCO INDUSVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, 151 - 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71 (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”):

#### CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Fundo, a Administradora, e o Coordenador Líder contrataram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) o Fundo contratou seu auditor independente, **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**;
- (c) foram disponibilizados pela Administradora e pelo Fundo os documentos que a Administradora e o Fundo consideraram relevantes para a Oferta;
- (d) além dos documentos a que se refere o item (c) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo; e
- (e) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóveis a serem detidos pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

A Administradora declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas



divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado 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; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 07 de novembro de 2017

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

  
Nome:  
Cargo: **Allan Hadid**  
**Diretor**

  
Nome:  
Cargo: **Bruno Duque Horta Nogueira**  
**Diretor**



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**BANCO INDUSVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, 151 - 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **28.737.771/0001-85** (“**Fundo**” e “**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), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declarar que:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) o Fundo, a Administradora, e o Coordenador Líder contrataram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) o Fundo contratou seu auditor independente, **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**;
- (c) foram disponibilizados pelo Fundo e pela Administradora os documentos que o Fundo e a Administradora consideraram relevantes para a Oferta;
- (d) além dos documentos a que se refere o item (c) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo; e
- (e) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóveis a serem detidos pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, o que inclui o Estudo de Viabilidade

DOCS - 802532v1



anexo ao Prospecto, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado 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, 07 de novembro de 2017

BANCO INDUSVAL S.A.

Nome: **JAIR BALMA**  
Cargo: **DIRETOR EXECUTIVO**

Nome:  
Cargo:

Luiz Masagão Ribeiro



DOCS - 802532v1



**ANEXO IV**

---

PEDIDO DE RESERVA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA DE COTAS DO

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: [●]

Código de Negociação das Cotas na B3: [●]

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

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 Reserva para Investidores (“Pedido de Reserva”) relativo à oferta pública de distribuição primária de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas escriturais e nominativas (sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas no Prospecto)), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota da Primeira Emissão”), na primeira data da integralização de Cotas (“Data de Integralização”), perfazendo o montante total de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) (“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 1ª (primeira) emissão de cotas (“Cotas” e “1ª Emissão” ou “Primeira Emissão”, respectivamente), 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 Cotas, sob coordenação do BANCO INDUSVAL S.A. (“BI&P” ou “Coordenador Líder”), a 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 (“Guide”) e a MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro/RJ CEP 22.250-040 (“Modal”, e em conjunto com a Guide, “Coordenadores Contratados” e, em conjunto com o BI&P, “Coordenadores”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão, em Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”) 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,

DOCS - 800245v5

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, os Coordenadores e a Gestora (conforme termo definido abaixo) (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”, respectivamente e, estes últimos em conjunto com os Coordenadores 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 (“Gestora” ou, simplesmente, “Alianza”).

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária*”, objeto de registro 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, em sessão de 25 de setembro de 2017, sob o nº 1.004.855.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Reserva, 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 Reserva.

O escriturador contratado pelo Fundo é a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, 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 03 de outubro de 2017 o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº [•] em [•] de [•] de 2017.

Após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3. As 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 Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

**No âmbito da Oferta não será admitida a distribuição parcial, sendo que caso não seja atingido o Volume Total da Oferta, a Oferta será cancelada. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito 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) (“Investidor”).

Este Pedido de Reserva somente poderá ser firmado durante o Período de Reserva, quaisquer Investidores, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$2.000,00 (dois mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”).

O Subscritor declara ter conhecimento de que o período para os Investidores formularem este Pedido de Reserva é de 17 de novembro de 2017, inclusive, a 12 de dezembro de 2017, inclusive (“Período de Reserva”).

**O PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE PEDIDO DE RESERVA E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES. LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR 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 PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE 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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUBSCRITOR

1 - Nome Completo/Razão Social					2 - CPF/CNPJ		
3 - Est. 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 - N°	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	
<p>24 - O Subscritor declara que:</p> <p><input type="checkbox"/> é (i) controlador ou administrador da Administradora, da Gestora 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</p> <p><input type="checkbox"/> não é Pessoa Vinculada.</p>							
<b>CONDIÇÕES PARA ADESAO DEFINITIVA À OFERTA</b>							
<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 Cotas subscritas indicada no item 25 abaixo, 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\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) em Cotas, até o término do Prazo de Distribuição; ou</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de reserva será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas, somente se a distribuição de Cotas atingir o Volume Total da Oferta de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais). Caso a Oferta não atinja o Volume Total da Oferta, a solicitação de reserva será automaticamente cancelada.)</i></p> <p>2.2. <input type="checkbox"/> à proporção entre a quantidade de 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 Montante Mínimo de Investimento.</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de reserva será atendida proporcionalmente à distribuição de 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 Cotas indicada no item 25 abaixo.)</i></p>							

DOCS - 800245v5

VALOR DA RESERVA	
25 - Valor da Reserva (R\$) [•] 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

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, 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 Reserva, Cotas em quantidade e valor conforme este Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.
2. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação em Dinheiro (“Valor da Cota da 1ª Emissão”).
3. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, 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 Reserva, 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 Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva 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 Reserva 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.
4. O Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no campo 24 do respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação.
5. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e após o término do Período de Reserva, a quantidade de Cotas a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados a cada Investidor até as 14 horas do dia 13 de dezembro de 2017, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva 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.
6. 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 Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11 horas da Data de Liquidação em Dinheiro. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as 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 Cota da Primeira Emissão, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
7. Até as 16 horas da Data de Liquidação em Dinheiro, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de 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.
8. Caso a totalidade dos Pedidos de realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas.
9. caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Suplementar e da Quantidade Adicional, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva

durante o Período de Reserva durante o Período de Subscrição, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva 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 Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva.

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 Período de Colocação 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 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.

10. 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 Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva 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 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 Reserva e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Coordenador Convidado.

11. 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.

11.1. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação 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.



- 11.2. 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.
- 11.3. 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.
- 11.4. 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 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.
12. O Subscritor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Reserva perante qualquer outra Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada, este Pedido de Reserva será cancelado.
13. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o pagamento do valor mencionado no campo 25 acima, observado o procedimento previsto na Cláusula 6, e a assinatura do Boletim de Subscrição de Cotas para Investidores (“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 Reserva, dele fazendo parte integrante como Anexo I.
- 13.1. 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 Reserva 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 Preliminar 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) **BANCO INDUSVAL S.A.**  
Responsável: Sr. Caio Scantamburlo Costa  
Rua Iguatemi, 151 - 6º andar  
CEP 01451-011, São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3315-6677  
Fax: (11) 3315-6912  
E-mail: caio.costa@bip.p.br  
Website: <https://www.bip.b.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <http://www.bip.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas>)
- (ii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**  
Responsável: Sr. Lucas Buscarioli Stefanini  
Rua Iguatemi, 151 - 27º andar  
CEP 01451-011, São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3576-6963  
Fax: (11) 3576-6970  
E-mail: aduarte@bip.b.b  
Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica>)
- (iii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Responsável: Sr. Marcio Alessandro de Oliveira

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar. Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3035 4300  
Fax: (21) 3223 7738  
E-mail: marcio.oliveira@modal.com.br  
Website: [https:// www.modalmais.com.br](https://www.modalmais.com.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://www.modalmais.com.br/investimentos/opa-ofertas-publicas>)

(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](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

(v) **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

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

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária” 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 Reserva em inobservância a tais limites de investimento.
16. O presente Pedido de Reserva é efetuado pelo Subscritor de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas Cláusulas 9 e 10 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 Reserva, 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 Reserva, 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 Reserva; (ii) ter obtido exemplar do Prospecto Preliminar que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Preliminar 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

LOCAL

DATA

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	_____
21 - TESTEMUNHAS	
NOME: _____ CPF: _____	NOME: _____ CPF: _____

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS PARA DO

### ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: [●]

Código de Negociação das Cotas na B3: [●]

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

#### 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 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas escriturais e nominativas (sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas no Prospecto)), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota da Primeira Emissão”), na primeira data da integralização de Cotas (“Data de Integralização”), perfazendo o montante total de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) (“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 1ª (primeira) emissão de cotas (“Cotas” e “1ª Emissão” ou “Primeira Emissão”, respectivamente, 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 Cotas, sob coordenação do BANCO INDUSVAL S.A. (“BI&P” ou “Coordenador Líder”), a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. Corretora de Valores (“Guide”) e a MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040, sociedade por ações, com sede na Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, torre Pão de Açúcar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (“Modal”, e em conjunto com a Guide, “Coordenadores Contratados” e, em conjunto com o BI&P, “Coordenadores”), e contará com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão, em Série Única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”) 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

DOCS - 800245v5

*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, os Coordenadores e a Gestora (conforme termo definido abaixo) (“Contrato de Distribuição”, e “Participantes Especiais”, respectivamente e, estes últimos em conjunto com os Coordenadores 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 (“Gestora” ou, simplesmente, “Alianza”).

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Alianza Trust Renda Imobiliária”, objeto de registro 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, em sessão de 25 de setembro de 2017, sob o nº 1.004.855.

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 a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, 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 03 de outubro de 2017 o pedido de registro da Oferta, tendo sido a Oferta registrada sob o nº [•] em [•] de [•] de 2017.

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) (“Investidor”).

Este Boletim de Subscrição destina-se a quaisquer Investidores que tenham interesse na aquisição das Cotas, observado o investimento mínimo por investidor, equivalente a R\$2.000,00 (dois mil reais) (respectivamente, “Investimento Mínimo por Investidor” e “Subscritor”).

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 até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada.

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

Em caso de distribuição parcial, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, os recursos captados com a Oferta deverão ser investidos observando a Ordem de Prioridade descrita no Prospecto.

Este Fundo não cobra taxa de ingresso, taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

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”); (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”); e (iii) ao Escriturador, a remuneração com 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, 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 0,10% a.a. (dez 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, à Remuneração do Gestor e à Remuneração do Escriturador.

A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta será equivalente ao percentual de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o volume total de Cotas que venha a ser distribuído.

O Prospecto Definitivo 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 Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO 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 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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

SUBSCRITOR						
1 - Nome Completo/Denominação Social				2 - CPF/CNPJ		
3 - Est. 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 - N°	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 Cotas			25 - Preço por Cota (R\$)		26 - Valor Total a Pagar (R\$)	
			R\$100,00 (cem reais), na Data de Liquidação em Dinheiro			
FORMAS DE PAGAMENTO						
27 - a. <input type="checkbox"/> Transferência Eletrônica Disponível - TED				Banco	N° Agência	N° Conta Corrente

DOCS - 800245v5

b. <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente			
<b>FORMAS DE DEVOLUÇÃO</b>			
28 -	a. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Banco	Nº Agência
	b. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento		Nº Conta Corrente
<b>CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA</b>			
<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 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\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) em 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 Cotas inscritas, somente se a distribuição de Cotas atingir o Volume Total da Oferta de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais). 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 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 Montante Mínimo de Investimento.</p> <p><i>(Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à distribuição de 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 Cotas indicada no item 24 acima.)</i></p>			
<b>DECLARAÇÃO</b>			
<p>29 - O Subscritor declara que:</p> <p><input type="checkbox"/> é (i) controlador ou administrador da Administradora, da Gestora 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</p> <p><input type="checkbox"/> não é Pessoa Vinculada.</p>			

#### CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição para Investidor, o Fundo, neste ato representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 18 abaixo, entrega ao Subscritor a quantidade de Cotas mencionada no campo 24 acima. O valor a pagar indicado no campo 26 acima foi obtido por meio da multiplicação da quantidade de Cotas descrita no campo 24 acima pelo Valor da Cota da 1ª Emissão (conforme abaixo definido) indicado no campo 25 acima.
2. 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 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelos seus titulares.
3. No contexto da Oferta, o preço de subscrição por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão") na Data de Liquidação em Dinheiro.
4. O Subscritor deverá realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11 horas da Data de Liquidação em Dinheiro. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores poderão transferir as 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 será realizada pelo Valor da Cota da Primeira Emissão, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor.
5. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Fica a Itaú Corretora de Valores S.A. contratado para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no campo 24 acima.
7. O Subscritor declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até as 16 horas da Data de Liquidação em Dinheiro.
8. 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. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 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.
13. 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 Cotas indicadas no campo 24 acima, o Subscritor dá à Instituição Participante da Oferta plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

14. O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo 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) **BANCO INDUSVAL S.A.**

Responsável: Sr. Caio Scantamburlo Costa

Rua Iguatemi, 151 - 6º andar

CEP 01454-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3315-6677

Fax: (11) 3315-6912

E-mail: caio.costa@bip.b.br

Website: <https://www.bip.b.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <http://www.bip.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas>)

(ii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Responsável: Sr. Lucas Buscarioli Stefanini

Rua Iguatemi, 151 - 27º andar

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

Fax: (11) 3576-6970

E-mail: istefanini@guideinvestimentos.com.br

Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br/> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica>)

(iii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Responsável: Sr. Marcio Alessandro de Oliveira

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar. Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3035 4300

Fax: (21) 3223 7738

E-mail: marcio.oliveira@modal.com.br

Website: <https://www.modalmais.com.br> (para acessar o Prospecto, neste website acessar <https://www.modalmais.com.br/investimentos/opa-ofertas-publicas>)

(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](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

(v) **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

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

CEP 01010-901 São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

15. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.
16. 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 DEFINITIVO 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 DEFINITIVO 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 DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS 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 Definitivo que contém anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo; e (iii) ter conhecimento e ter realizado a leitura do inteiro teor do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, contendo os termos e condições da Oferta e, especialmente, da seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.

LOCAL \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

18 - Carimbo e Assinatura da Instituição Participante da Oferta:

LOCAL \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

19 - TESTEMUNHAS

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

**ANEXO I**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS**

**ANEXO VI**

---

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*], 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 divulgados 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 a Gestora 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, da Gestora, 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 primeiro 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;

(v) ter ciência de que, no exercício de suas atividades, a Administradora e a Gestora 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; e

(vi) autorizar a Administradora a determinar os horários limite para aplicações e resgates, e ter ciência de que a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, determinar o fechamento temporário das aplicações em função de condições do mercado financeiro e alterar os valores de movimentação do Fundo.

[local], [•] de [•] de 2017

Nome do Investidor: [•]

CNPJ/CPF: [•]

E-mail: [•]

**ANEXO VII**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor em 01 de novembro de 2017. 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 Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 92 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 85 do Prospecto, 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 3ª Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. 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 Vinci 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

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), 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 (“Ativos-Alvo”).

**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 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.

## 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, calculado 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) da aplicação do caixa excedente, (iii) das despesas da Oferta, e (iv) das despesas operacionais do Fundo.

O horizonte de tempo do Estudo é de 10 (dez) anos a partir de 31/dezembro/2017 (“Data Base”). Os fluxos de caixa são calculados em bases mensais e apresentados em bases anuais.

## III. PREMISSAS

### a) RECEITAS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

Foram considerados os valores de alugueis e índices de correção dos contratos de locação vigentes, conforme descrito na seção “Descrição dos Empreendimentos e Providências Referentes aos Empreendimentos” deste Prospecto. No caso do contrato de locação do Empreendimento Del Castilho, que vence em 8,8 anos a contar da Data-Base, foi considerada sua renovação na data de vencimento pelo mesmo valor.

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 outubro a dezembro de 2017, divulgadas em 27/outubro/2017 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:

	Empreendimento Atento Del Castilho	Empreendimento Air Liquide	Empreendimento Atento Zona Leste
--	---------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------



Aluguel vigente até a próxima atualização monetária	R\$ 396.895	R\$ 314.612	R\$ 431.432
Aluguel vigente a partir da próxima atualização monetária	R\$ 406.273	R\$ 324.336	R\$ 439.469
Mês da próxima atualização monetária	Abril/2018	Fevereiro/2018	Setembro/2018

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 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 dos Empreendimentos são aqueles pactuados nos contratos de compra e venda assinados pelo Fundo, conforme tabela abaixo.

	Empreendimento Atento Del Castilho	Empreendimento Air Liquide	Empreendimento Atento Zona Leste	Total
Preço de Aquisição	R\$ 50.000.000	R\$ 40.500.000	R\$ 54.000.000	R\$ 144.500.000

Foram consideradas as alíquotas de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) vigentes na data deste Prospecto em São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, de 3,0% (três por cento) e 2,5% (dois e meio por cento), respectivamente. Como custos cartorários, foi projetado 0,5% (meio por cento) sobre o preço de aquisição do imóvel para todos os casos.

% Preço de Aquisição	Empreendimento Atento Del Castilho	Empreendimento Air Liquide	Empreendimento Atento Zona Leste
Localização	Rio de Janeiro/RJ	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Alíquota de ITBI vigente	2,0%	3,0%	3,0%
Custos cartorários	0,5%	0,5%	0,5%
ITBI + Custos Cartorários	R\$ 1.250.000	R\$ 1.417.500	R\$ 1.890.000

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 ao final do ano 10 (dez) ao *cap rate* anualizado de 8,0% (oito por cento).

	Empreendimento Atento Del Castilho	Empreendimento Air Liquide	Empreendimento Atento Zona Leste	Total
Cap Rate Anualizado	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Preço de Venda	R\$ 60.940.924	R\$ 48.650.458	R\$ 65.920.323	R\$ 175.511.706

e) CAIXA EXCEDENTE

Foi considerada a manutenção de caixa excedente equivalente a 1,0% do patrimônio líquido do Fundo.

f) DESPESAS DA OFERTA

Foram consideradas as despesas descritas na seção “Demonstrativo do Custo de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo”, ajustadas para o volume de captação de R\$ 157.500.000, condizente com o nível de caixa excedente no item acima. Notadamente, foram ajustados a Comissão de Estruturação, Coordenação e Distribuição e os tributos incidentes sobre a mesma.

A tabela abaixo ilustra estas despesas:

Despesas da Oferta	Total	% do Total Captado	Valor por Cota
Comissão de Distribuição	R\$ 4.331.250	2,75%	2,75
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 1.181.250	0,75%	0,75
Tributos Relativos às Comissões	R\$ 588.773	0,37%	0,37
Taxa de Registro na CVM	R\$ 283.291	0,18%	0,18
Assessor Legal	R\$ 260.000	0,17%	0,17
Taxa de Registro na B3	R\$ 76.010	0,05%	0,05
Publicações	R\$ 50.000	0,03%	0,03
Laudos de Avaliação dos Imóveis	R\$ 20.000	0,01%	0,01
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 19.334	0,01%	0,01
Registros em Cartório	R\$ 15.000	0,01%	0,01
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 6.874.908</b>	<b>4,37%</b>	<b>4,37</b>

g) 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, do Gestor de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) e do Escriturador de 0,08% a.a. (oito centésimos por cento ao ano), todos sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Adicionalmente, foram consideradas as taxas recorrentes da CVM, ANBIMA e B3, despesas de auditoria do Fundo, de reavaliação periódica dos imóveis e despesas gerais do Fundo.

A tabela abaixo ilustra as despesas de manutenção anuais projetadas.

Despesas de Manutenção do Fundo	Total Anual
Taxa de Administração	R\$ 1.098.979
Taxa de Gestão	R\$ 314.712
Taxa de Escrituração	R\$ 133.146
Taxa CVM	R\$ 32.219
Auditoria do Fundo	R\$ 30.000
Laudos de Avaliação dos Imóveis	R\$ 19.500
Taxa B3	R\$ 9.126
Taxa ANBIMA	R\$ 6.244
Gerais	R\$ 12.000
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.655.925</b>

h) **APLICAÇÃO DO CAIXA EXCEDENTE**

Foi considerada remuneração do caixa excedente do Fundo a 90% (noventa por cento) do CDI, estimado em 7,0% a.a. (sete por cento ao ano), líquido de imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento).

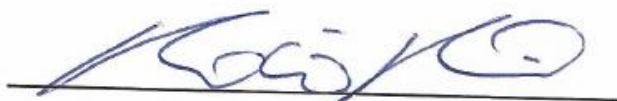
IV. **FLUXO DE CAIXA E RESULTADOS**

Baseado nas premissas listadas, a TIR Real esperada do Fundo é 8,7% a.a. e a Renda Anualizada, 7,9% ao ano (ambos os indicadores acima do IPCA).

TIR Real	8,7%
Renda Anualizada	7,9%

Fluxo de Caixa (Valores em R\$ mil)											
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Data	dez/17	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investimento / Desinvestimento	(157.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177.079
Empreendimento Del Castilho	(51.250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.941
Empreendimento Air Liquide	(41.918)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.650
Empreendimento Zona Leste	(55.890)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.920
Despesas da Oferta	(6.875)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de Caixa Excedente	(1.568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.568
Receitas Operacionais	-	14.020	14.123	14.123	14.123	14.123	14.123	14.123	14.123	14.123	14.123
Empreendimento Del Castilho	-	4.847	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875	4.875
Empreendimento Air Liquide	-	3.882	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892	3.892
Empreendimento Zona Leste	-	5.209	5.274	5.274	5.274	5.274	5.274	5.274	5.274	5.274	5.274
Remuneração Caixa Excedente	-	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
Despesas Operacionais	-	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)	(1.656)
Taxa de Administração	-	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)	(1.547)
Demais	-	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)	(109)
<b>Total</b>	<b>(157.500)</b>	<b>12.364</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>12.467</b>	<b>189.546</b>

São Paulo, 01 de novembro de 2017.



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA

FABIO FIGUEIREDO CARVALHO

CPF/MF: 285.390.348-67