

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE
DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO**



ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN das Cotas: BRALZRCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: [•]

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

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), o **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA** (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora do Fundo, a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, o **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 (“**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**”) comunicam o início da oferta pública de distribuição primária de até até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido)), em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Primeira Emissão**” ou “**1º Emissão**”, respectivamente), nominativas, escriturais, 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)

1. Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da 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 (novecentas 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 inscritas 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 ao Coordenador Contratado. 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 da Quantidade Adicional, assim como as Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

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 inscrever 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 Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, 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, no 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 disponham 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”).

A partir da divulgação desse Anúncio de Início, inicia-se o período de distribuição, no qual será realizada a distribuição das Cotas, que possui prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação deste anúncio ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A liquidação financeira da Oferta está prevista para o dia 15 de dezembro de 2017 (“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.

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos, terão os significados a eles atribuídos 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 Definitivo” ou “Prospecto”).

1.1. 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).

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do “*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*”, a ser firmado entre os Coordenadores, o Gestor e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratará os Coordenadores para realizarem a distribuição das Cotas (“Contrato de Distribuição”). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da

divulgação do Anúncio de Início da Oferta. 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.

1.3. Fundo: O Fundo foi constituído pela Administradora (conforme definida e qualificada no item 1.5 abaixo) 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, o qual aprovou a Primeira Emissão de Cotas, a Oferta e o Regulamento do Fundo.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Informações sobre o Fundo”, no item 19 abaixo.

1.4. Administração do Fundo: 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, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento (“Administradora”).

1.5. Gestão do Fundo: O Fundo é gerido ativamente 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, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.523 de 01 de outubro de 2015, ou outro que venha a substituí-lo (“Gestor”).

1.6. Escrituração e Custódia das Cotas: 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 (“Escriturador”). 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.

1.7. Auditoria Independente: O auditor independente contratado pelo Fundo é a **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 (“Auditor Independente”).

1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016.

1.9. Registro Para Distribuição e Negociação Das Novas Cotas: As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

2. Valor Mínimo de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Cada Investidor irá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas, que totalizem o Investimento Mínimo por Investidor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”).

3. 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*”, 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.

4. Procedimento da Oferta

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos dos Participantes Especiais), a disponibilização do Prospecto Preliminar, 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 disposta no item 10 abaixo.

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 do 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 no Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” nas páginas 74 a 97 do 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 (conforme abaixo definido) 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 Boletim 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 16 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 alíneas (b) e (d) acima e nas hipótese de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, suspensão e cancelamento da Oferta e em caso de violações de normas de conduta 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 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.

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.

5. 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 Prioridade, abaixo definida (vide item 10, “Destinação dos Recursos”).

6. Lote Suplementar

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.

7. 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 (“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 Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.

8. 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.

9. 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. 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.

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.

10. Destinação dos Recursos e Ordem de Aquisição

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

Os empreendimentos que terão prioridade à aquisição com os recursos captados no âmbito da Oferta são os seguintes: (i) 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 (“Empreendimento Air Liquide”), alugado à Air Liquide Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.331.788/0001-19 (“Air Liquide”), nos termos do “*Contrato de Locação Atípica de Imóveis*”, celebrado em 18 de dezembro de 2015, conforme aditado posteriormente; (ii) 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 (“Empreendimento Atento Del Castilho”), alugado à Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Atento”), nos termos do “*Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built To Suit e Outras Avenças*”, celebrado em 7 de abril de 2015, conforme aditado posteriormente; e (iii) 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 (“Empreendimento Atento Zona Leste”), alugado à Atento, nos termos do “*Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built To Suit e Outras Avenças*”, celebrado em 7 de abril de 2015, conforme aditado posteriormente (sendo que, o Empreendimento Air Liquide, o Empreendimento Atento Zona Leste e o Empreendimento Atento Del Castilho, quando referidos em conjunto, serão doravante referidos como “Empreendimentos”).

A ordem de prioridade à aquisição é a seguinte (“Ordem de Aquisição”):

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, 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 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”, na página 86 do Prospecto.

11. 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 do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor de Varejo, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução nº 400/03; (ii) a Oferta seja suspensa, 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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” DO 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.

15. 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 8.668, 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 Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

16. 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 suspensão, 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.

17. Contrato de Garantia de Liquidez

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

18. Cronograma Indicativo da Oferta

A Oferta foi registrada pela CVM em [•] de [•] de 2017, data de início da Oferta, sob o nº [•]. Adicionalmente, segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data desse registro:

Nº	Eventos	Data ⁽¹⁾
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. Encerramento do Período de Reserva.	28 de novembro de 2017
8	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 ⁽²⁾ .	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

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

19. Informações Sobre o 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. Os Ativos-Alvo devem estar localizados em território brasileiro.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição de outros ativos, abaixo listados (“Outros Ativos”, sendo que, os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Alvo, “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.

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 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.

Recomenda-se, para maior detalhamento quanto às características do Fundo e à modalidade de fundo de investimento imobiliário, a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

20. Taxas, Reservas e Despesas

20.1. 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 (“Remuneração da Administradora”).

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

20.2. Taxa de Ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

20.3. Taxa de Performance e Saída

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

20.4. 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 (“Remuneração do Gestor”).

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

20.5. 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 (“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 do Escriturador.

20.6. 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.

20.7. Remuneração da Auditoria Independente

Pela prestação de seus serviços ao Fundo, o Auditor Independente fará jus a uma remuneração fixa anual, a qual será paga diretamente pelo Fundo, e não será superior à Taxa de Administração.

20.8. Outros Encargos do Fundo

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

21. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Este Anúncio de Início será divulgado 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.: (011) 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 ao Mercado e ao Prospecto, neste identificar o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Anúncio de Início” e “Prospecto”).

Coordenadores

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.bjp.b.br/> (para acessar este Anúncio de Início o Prospecto, neste website acessar <http://www.bjp.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas>)

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 Anúncio de Início e o Prospecto, neste website acessar <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica>)

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: marcio.oliveira@modal.com.br

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro / São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

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

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

Website: www.cvm.gov.br (para 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”).

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” e, então, localizar o Prospecto).

22. Informações Adicionais

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

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontra-se disponível na sede da Administradora, da Gestor, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Cotas. A Oferta está sujeita a registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos. Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos

respectivos Boletins de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM e registrada na CVM sob o n°. [•], em [•] de [•] de 2017. “O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas da Oferta a serem distribuídas.”

São Paulo, [•] de [•] de 2017

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



COORDENADORES CONVIDADOS

[Logos a serem inseridos]

PARTICIPANTES ESPECIAIS

[Logos a serem inseridos]

ASSESSOR LEGAL

