

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação B3: ALZR11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, nas qualidades de (“Administradora”) e (“Gestora”), respectivamente, do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue em relação ao edifício comercial localizado na Rua Araporé, 655, em São Paulo/SP, locado para a Harrison Comunicação Ltda. (anteriormente denominada *Momentum Comunicação Ltda.*), que integra o grupo econômico da IPG (*Interpublic Group of Companies, Inc.*) (“Imóvel”):

Rescisão do Contrato Atípico de Locação

- I. Conforme informado no [Relatório Gerencial](#) referente ao mês de janeiro deste ano, o Fundo celebrou, em 10/02/2023, o 1º Aditivo ao Contrato de Locação, que previa, entre outros assuntos, a formalização quanto à intenção de rescisão antecipada do contrato atípico de locação do Imóvel pela IPG em 03/07/2023, ou seja, mediante o cumprimento do aviso prévio, e condicionada também ao pagamento da multa por rescisão antecipada prevista no Contrato de Locação Atípico, acrescidos dos custos decorrentes das adequações de responsabilidade da Locatária necessárias para a efetiva devolução do Imóvel;
- II. Assim, em 23 de junho de 2023, foi formalizado o 2º Aditamento ao Contrato de Locação definindo o valor total devido pela IPG pela devolução antecipada do Imóvel, de R\$ 5,16 milhões, a ser pago pela IPG ao Fundo em 03/07/2023. Este valor corresponde a mais de 30 vezes o aluguel vigente, sendo certo que, com a confirmação de tal pagamento, restará rescindido o Contrato de Locação Atípico.

Alienação do Imóvel

- I. Adicionalmente, desde a comunicação da IPG quanto a intenção de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico, a Gestora iniciou proativamente um trabalho de comercialização do Imóvel, buscando alternativas para a locação e/ou venda do Imóvel;
- II. Desta forma, na presente data, o Fundo assinou com uma empresa de incorporação imobiliária o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”), se comprometendo a alienar o Imóvel pelo valor total de **R\$ 19.300.000,00 (dezenove milhões e trezentos mil reais)** (“Preço de Venda”), a ser pago em 4 parcelas iguais, no valor de R\$ 4.825.000,00 (quatro milhões e oitocentos e vinte e cinco mil reais) cada, vencendo a primeira na data da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, e as demais com vencimentos nos meses de janeiro/2024, julho/2024 e janeiro/2025, respectivamente, sendo que todas as referidas parcelas serão corrigidas mensalmente pelo IPCA entre a data de assinatura do CVC e seu respectivo pagamento;
- III. Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, previstas para ocorrer até a data de 31/08/2023, e concomitante à lavratura da escritura definitiva de venda e compra e pagamento da primeira parcela do Preço de Venda, o Fundo deixará de deter os direitos de propriedade sobre o Imóvel.

Impacto pela Rescisão do Contrato Atípico de Locação e Alienação do Imóvel

- I. A Administradora e a Gestora, em conjunto, estimam que os impactos financeiros decorrentes da Rescisão do Contrato Atípico de Locação e Alienação do Imóvel o Fundo serão os seguintes:

- a. Lucro Contábil: O lucro contábil apurado, calculado considerando a diferença entre o valor de venda acrescido da multa pela rescisão antecipada do contrato atípico, e o valor total de aquisição do Imóvel, é de aproximadamente R\$ 6,2 milhões, o que representa um retorno aproximado de 34%, sem considerar aluguéis recebidos. Quando considerado o fluxo dos aluguéis recebidos ao longo do período em que o Imóvel esteve locado pelo Fundo, apurou-se uma TIR de 15% a.a..
- b. Impacto do Não Recebimento de Aluguel: O aluguel vigente do Imóvel que deixará de ser recebido pelo Fundo representa aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por cota ao mês, já considerando as 725.001 Novas Cotas derivadas da fase de Direito de Preferência da 6ª Emissão integralizadas ao Patrimônio Líquido do Fundo na data base de maio de 2023, sendo certo que o montante não distribuível recebido pela venda do Imóvel será investido nos termos do [Regulamento do Fundo](#).

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas do Fundo devidamente informados sobre quaisquer evoluções a respeito desta transação e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de junho de 2023.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**