

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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

("Fundo" ou "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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo" ou "ALZR11"), vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que:

O fundo **PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.847.042/0001-84 ("TSER11") do qual o ALZR11 é cotista majoritário, celebrou, um Compromisso de Venda e Compra ("CVC") vinculante para a **aquisição de 100% do Edifício Corporativo Oscar Freire Office** locado para a **Souza Cruz Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.009.911/0001-39 ("BAT") e a Loja Chabad, parte do mesmo complexo, locada para o Restaurante Arturito, cuja razão social é **BATI Brasil Restaurantes Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.035.611/0001-87 ("BATI") e, em conjunto com BAT, simplesmente ("Locatárias"), ambos localizados em São Paulo/SP, ("Imóvel" ou "Empreendimento"), na intersecção da Av. Rebouças com a Rua Oscar Freire, no bairro Jardins. Esta transação alinha-se à estratégia contínua de investimento em imóveis de alta qualidade para geração de renda, valendo-se de contratos de locação de longo prazo e com inquilinos de alta qualidade.



*Imagens externas do Empreendimento, Oscar Freire Office (a esquerda) e Arturito (a direita).*

## Condições do Negócio

O preço de aquisição do Empreendimento será de **R\$ 132 milhões** ("Preço de Aquisição"), pagos da seguinte forma:

- i. **Pagamento à vista: R\$ 99 milhões** em até 5 dias úteis contados da data de superação das condições precedentes, em de moeda corrente nacional ("Pagamento à Vista").
- ii. **Earn-Out: R\$ 33 milhões**, que deverá ser pago em moeda corrente nacional, em 12 meses após a data de fechamento da transação, condicionado ao cumprimento de conjunto de obrigações do vendedor no âmbito do CCV, conforme definido nos documentos da transação ("Earn Out").

Adicionalmente, o vendedor se compromete com o pagamento de uma Renda Mínima Garantida ("RMG"), no valor de **R\$ 50 mil por mês**, adicional ao aluguel normalmente pagos pelas Locatárias, pelo prazo de 12 meses a contar da data de fechamento da transação.

## Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, incluindo o ativo objeto da transação acima, bem como das receitas geradas por outros ativos integrantes da carteira do Fundo, nos termos do [Regulamento do ALZR11](#).

Desta forma, na visão da Gestora, a transação objeto deste Fato Relevante representa um **Cap Rate de aquisição** de aproximadamente **10,51% a.a.** no primeiro ano após a sua concretização, e a expectativa é que esta transação represente, aproximadamente, **R\$ 0,0075 por cota por mês** no primeiro ano, considerando a quantidade cotas do ALZR em circulação antes da finalização da 8ª emissão do Fundo, em andamento.

A expectativa das partes é que a conclusão da transação ocorra em até 15 dias a contar da presente data.

## Sobre o Imóvel

O Oscar Freire Office é um moderno edifício corporativo boutique de padrão AAA, desenvolvido pela Tishman Speyer, renomada incorporadora multinacional, proprietária de ativos icônicos como o Rockefeller Center em Nova York, inserido em um projeto de uso misto, no bairro dos Jardins, que combina elevado padrão construtivo, eficiência operacional e integração urbana.

O ativo possui aproximadamente 5.266 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL) distribuídos em 8 pavimentos corporativos, além de térreo com café, subsolo e rooftop com paisagismo e área de convivência. As lajes apresentam área média de cerca de 580 m<sup>2</sup>, pé-direito livre de 2,80 metros e piso a piso de 3,95 metros, conferindo flexibilidade para diferentes configurações de layout. O edifício conta com piso elevado metálico, sistema de ar-condicionado preparado para open spaces e infraestrutura moderna, além de bicicletário e facilidades voltadas à mobilidade. Certificado LEED Gold, o ativo incorpora soluções de eficiência energética e sustentabilidade, complementadas por paisagismo assinado por Pamela Burton e escultura do artista Raul Mourão, reforçando a qualidade do projeto e a experiência do usuário.

Complementando o projeto, o Empreendimento conta com o Alameda Jardins, residencial de alto padrão, que não faz parte da nossa aquisição, cujo térreo abriga o renomado restaurante Arturito, operação consolidada no segmento de alta gastronomia, dos sócios Paola Carosella e Benny Goldenberg, com projeto arquitetônico do escritório Otavio de Sanctis e paisagismo assinado por Luiz Carlos Orsini, um dos responsáveis pelo projeto paisagístico do Instituto Inhotim. O restaurante representa a loja Chabad, mencionada anteriormente e que está incluída na aquisição.



*Oscar Freire Office: imagens do lobby e rooftop do Empreendimento.*

### Contrato de Locação

O Edifício Corporativo Oscar Freire Office está 100% locado para a BAT e a Loja Chabad está locada para o Restaurante Arturito, ambos contratos típicos com prazo longo de duração (10 anos), com vencimentos previstos para 2032 e 2033, respectivamente. Apesar de serem contratos “típicos”, ambos contam com muitas rescisórias significativas, de aproximadamente 18 e 16 vezes o valor do aluguel vigente, respectivamente, além de aviso prévio de 6 meses e 3 meses, respectivamente (“Contrato de Locação”).

O valor do aluguel mensal previsto nos Contratos de Locação, é de **R\$ 781.519,72** para o Oscar Freire Office (“Aluguel BAT”) e de **R\$ 85.940,40** para a Loja Chabad (“Aluguel Arturito”), ambos atualizado anualmente a partir da data de início da locação.

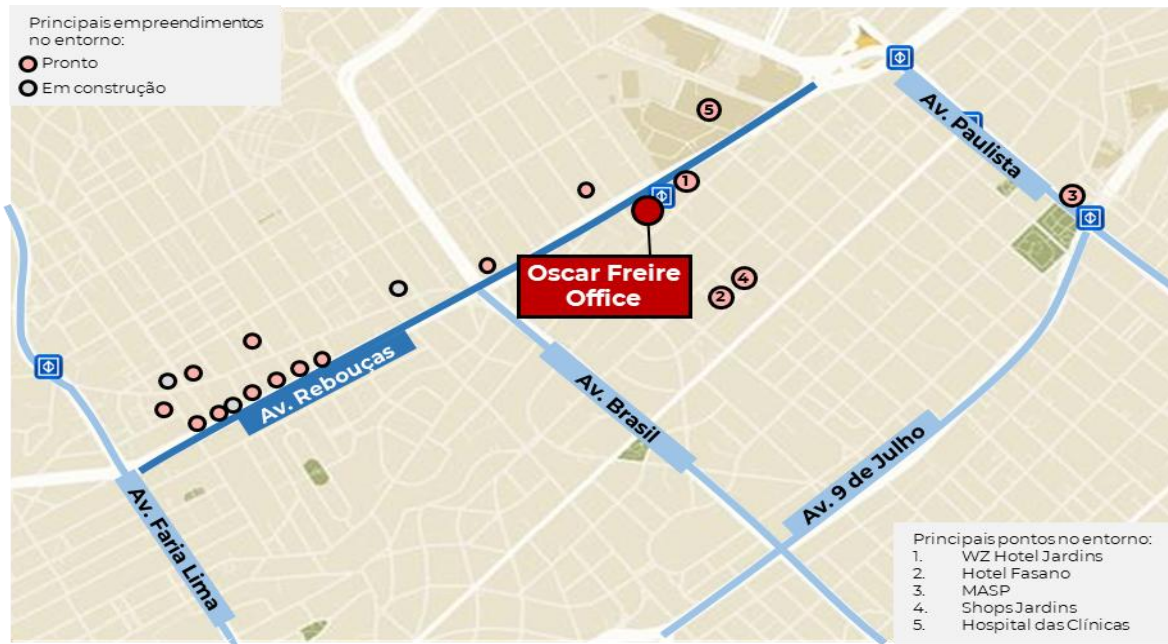
### Sobre o Inquilino

A BAT Brasil (anteriormente Souza Cruz) é a maior empresa de tabaco da América Latina e líder no mercado brasileiro de cigarros, com mais de 120 anos de história. A empresa está presente em cerca de 5 mil municípios e 250 mil pontos de venda, com mais de 4.600 colaboradores. Pertence ao grupo britânico British American Tobacco, uma das maiores empresas do mundo, fundada em 1902 e sediada em Londres.

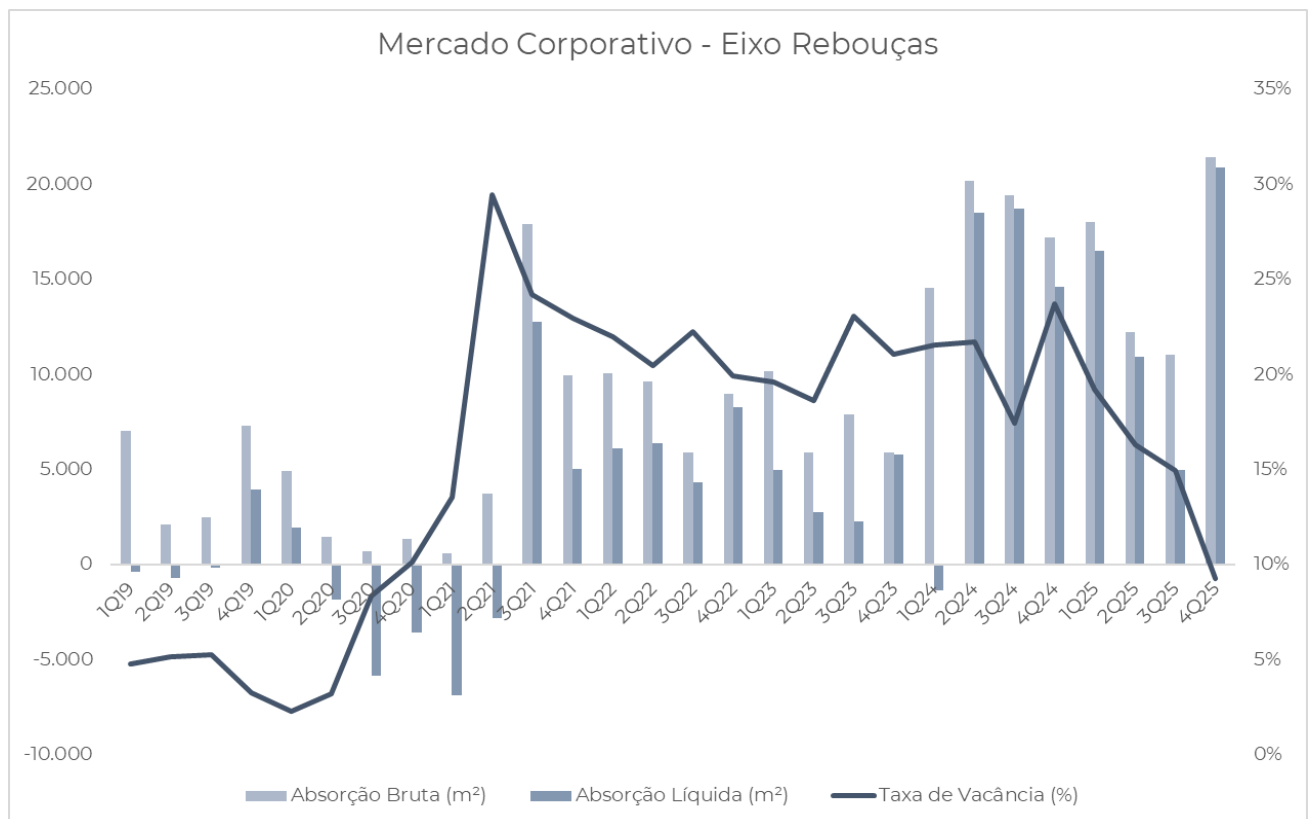
A ocupação do Imóvel por um inquilino de primeira linha reforça o perfil de qualidade do ativo, contribuindo para a previsibilidade de receita e estabilidade de fluxo de caixa. A presença da BAT no Empreendimento evidencia a aderência do Oscar Freire Office às demandas de grandes ocupantes corporativos, que buscam localização estratégica, eficiência e padrão construtivo elevado.

### Sobre a Região

Localizado na Avenida Rebouças, 1.145, o ativo está inserido no quadrilátero formado pelas ruas Oscar Freire, Melo Alves e Chabad, vizinho da estação de metrô Oscar Freire (Linha Amarela) e a aproximadamente 2km da avenida Faria Lima e 1km da Paulista. Situado em uma região com ampla oferta de serviços, gastronomia, cultura e lazer, no bairro mais nobre da cidade, com tudo a poucos passos de distância.



Além disso, após a mudança da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo em 2016, o bairro vem passando por um intenso processo de renovação urbana, com a Av. Rebouças apresentando rápida transformação ao longo dos últimos anos.





Com o grande volume de novos empreendimentos corporativos, observou-se vacância elevada temporariamente na região.

No entanto, os dados mais recentes indicam um mercado em absorção consistente desse estoque, refletido pela trajetória de queda da vacância a partir do final de 2024, atingindo o patamar de 9,2%.

Nesse contexto, o eixo Rebouças se consolida como o mais novo eixo corporativo da cidade e uma alternativa sólida aos tradicionais polos da Faria Lima e da Paulista, combinando produtos modernos com ampla oferta de infraestrutura de transporte e amenidades que garantem crescente dinamismo de ocupação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 01 de abril de 2026.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**