

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – 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”) do Fundo, respectivamente, servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue em relação ao ativo localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP e locado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição LTDA. (“Imóvel”):

Dando seguimento a continua estratégia de gestão ativa e buscando a reciclagem e otimização do portfólio do ALZR11, foi celebrado na presente data junto ao GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, um fundo imobiliário de tijolo focado em renda via contratos atípicos de locação (“Comprador” e/ou “GGRC11”), um Compromisso de Compra e Venda (“Compromisso”) irrevogável e irretroatável, regravando a alienação pelo ALZR11 do Imóvel pelo valor de **R\$ 47.500.005,85 (quarenta e sete milhões, quinhentos mil, cinco reais e oitenta e cinco centavos)** (“Preço de Venda”).

Este valor será pago ao ALZR11 após a superação das condições precedentes usualmente previstas para este tipo de operação, mediante a outorga da escritura de venda e compra, em um prazo de até 30 dias desta data (“Data de Fechamento”), da seguinte forma:

- I. **R\$ 5.000.000,00** serão pagos em moeda corrente, na Data de Fechamento (“Sinal”);
- II. **R\$ 38.500.005,85** serão pagos pelo Comprador com cotas do GGRC11, a serem integralizadas pelo ALZR11 contra os créditos devidos pelo Comprador em razão da presente transação, no âmbito da Oferta Pública da 8ª Emissão de Cotas do Comprador (“Cotas GGRC11”). Assim, na Data de Fechamento, o Fundo deixará de deter a propriedade do Imóvel e passará a deter cotas do Comprador;
- III. **R\$ 4.000.000,00** serão pagos em 05 de julho de 2025, devidamente corrigidos pela variação do IPCA desde a Data de Fechamento (“Saldo”).

Adicionalmente, condicionado a determinadas condições previstas no Compromisso, o Fundo poderá receber ainda um complemento de preço de até **R\$ 1.000.000,00**, a ser pago pelo Comprador na data do item “III” acima, o Pagamento Final (“Complemento de Preço”).

Impactos estimados para o Fundo

A Administradora e a Gestora, em conjunto, estimam que os impactos financeiros desta transação serão os seguintes:

- I. Receitas Recorrentes: a partir da Data de Fechamento, o montante distribuível decorrente das receitas recorrentes deve permanecer no mesmo patamar, uma vez que o Fundo deixará de receber os aluguéis provenientes do Imóvel, no montante aproximado de R\$ 0,03/cota, mas passará a receber os rendimentos mensais recorrentes das Cotas GGRC11, bem como do rendimento financeiro da parcela Sinal;
- II. Lucro Extraordinário: o lucro extraordinário contábil estimado é de aproximadamente **R\$ 5,7 milhões**, ou um ganho de **13,7%** sobre o custo, sem considerar os aluguéis recebidos por todo o período. O valor resulta da apuração entre a diferença do Preço de Venda (sem considerar o potencial Complemento de Preço) e o custo total de investimento no Imóvel. Por cota, equivale a aproximadamente **R\$ 0,47/cota** e é composto da seguinte forma:
 - a. R\$ 0,05/cota, referente à parcela em moeda corrente do Pagamento Inicial;
 - b. R\$ 0,04/cota, referente ao Pagamento Final;

- c. R\$ 0,38/cota, referente a parcela em cotas do GGRC11 do Pagamento Inicial, sendo certo que o lucro caixa a ser efetivamente apurado e passível de distribuição extraordinária pelo Fundo dependerá do preço das Cotas GGRC11 quando da sua eventual venda a mercado.
 - d. Adicionalmente, caso o Fundo receba o Complemento de Preço, o Lucro Contábil Extraordinário poderá ser acrescido em até R\$ 0,08/cota.
- III. Segundo a Gestora, a venda do Imóvel, cujo contrato de locação possui um prazo atípico remanescente de aproximadamente 4,5 anos, fará com que a média do prazo dos anos atípicos até o vencimento do Fundo aumente de 9,1 para **9,3 anos**.
- IV. Por fim, o montante não distribuível pela venda do Imóvel será gradualmente investido, nos termos do [Regulamento do Fundo](#), e aproveitando oportunidades relevantes que a gestão identifica no momento de mercado atual.

A Gestora acredita que a venda deste ativo permitirá à gestão continuar melhorando a qualidade do portfólio do ALZR11, produzir resultados extraordinários e realocar o capital liberado em novas aquisições, agregando valor aos nossos investidores em um ambiente instável de mercado, no qual enxerga excelentes oportunidades.

A Gestora e Administradora manterão os cotistas e o mercado em geral atualizados quanto à evolução da transação acima descrita, e permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**