

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 (“Imóvel”):

- I. Em atualização às comunicações anteriores relacionadas a este Imóvel (Fatos Relevantes de [26/06/2023](#) e [03/10/2023](#)), o Fundo celebrou, na presente data, com uma empresa de incorporação imobiliária um **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda** (“Compromisso”) irrevogável e irretratável, **através do qual alienou o Imóvel pelo valor total de R\$ 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentos mil reais)** (“Preço de Venda”), sendo que, deste valor, R\$ 2,0 milhões foram pagos nesta presente data para o Fundo, R\$ 3,0 milhões serão pagos em uma única parcela no dia 05 de julho de 2025, contra a lavratura da Escritura (“Parcela Escritura”), e R\$ 14,5 milhões serão pagos em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 604.166,67 cada uma, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento da Parcela Escritura (“Parcelas Mensais”, e em conjunto com a Parcela Escritura, “Parcelas”). Todas as Parcelas do saldo serão corrigidas mensalmente pela variação positiva mensal do IPCA entre a data de assinatura do Compromisso e seu respectivo pagamento;
- II. Diante da assinatura do Compromisso e pagamento da primeira parcela do Preço de Venda, o Fundo transfere a posse do Imóvel ao comprador, que passará a arcar com os custos do Imóvel a partir da presente data, sendo certo que a propriedade do Imóvel será transmitida na data de lavratura da Escritura.

Impacto financeiros para o Fundo

- III. A Administradora e a Gestora, em conjunto, estimam que os impactos financeiros decorrentes da Rescisão do Contrato Atípico de Locação, realizado em junho/2023, e da Alienação do Imóvel, serão os seguintes:
 - a. Lucro Contábil: O lucro contábil apurado, calculado considerando a diferença entre o valor de venda acrescido da multa de R\$ 5,16 milhões pela rescisão antecipada do contrato atípico (já paga ao Fundo em julho/2023), e o custo total de aquisição do Imóvel, é de aproximadamente **R\$ 6,4 milhões, o que representa um retorno aproximado de 35%, sem considerar aluguéis recebidos**. Quando considerado o fluxo dos aluguéis recebidos ao longo do período em que o Imóvel esteve locado pelo Fundo, e das despesas de vacância entre a saída da Locatária e a venda, **apurou-se uma TIR de aproximadamente 11,5% a.a.**. Ressalta-se que a parcela do lucro representada pelo valor da multa recebida em julho de 2023 compôs parte do lucro caixa do Fundo no segundo semestre de 2023 e já foi, portanto, distribuído aos investidores do Fundo;
 - b. Zeragem da Vacância no Fundo: Sendo este o único imóvel vago do ALZR11, com esta transação o Fundo zera sua vacância e não apenas deixa de incorrer em gastos mensais decorrentes desta vacância (i.e. IPTU e despesas prediais gerais como energia elétrica, segurança, etc.) como passa a obter rendimentos sobre o capital liberado com a venda;
- IV. Por fim, o montante não distribuível recebido pela venda do Imóvel será investido nos termos do [Regulamento do Fundo](#).



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

São Paulo, 25 de julho de 2024.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**