

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” ou “ALZR”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue em relação ao ativo do Fundo localizado a Rua Padre Adelino 758, São Paulo/SP, locado para a Editora Moderna/Santillana (“Imóvel”):

Dando seguimento a contínua estratégia de gestão ativa, reciclagem e otimização do portfólio do ALZR, celebramos, na presente data, um aditamento (“Aditamento”) ao **Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças**, que havia sido firmado em 26 de novembro de 2024 (“Compromisso”), agora formalizando a superação ou dispensa de todas as condições resolutivas para a **alienação do Imóvel pelo valor total de R\$ 53.000.000** (“Preço de Venda”), para uma empresa do grupo da Diálogo Engenharia (“Diálogo”), renomada incorporadora e construtora paulista.

Do Preço de Venda, além do sinal de R\$ 500.000 já recebidos na data de assinatura do Compromisso, agora com a confirmação do negócio através do Aditamento firmado nesta data, será devida em 05/05/2025, uma parcela de R\$ 3.750.000 atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA desde a data de assinatura do Compromisso.

O saldo remanescente, de R\$ 48.750.000 será pago em 39 parcelas mensais sucessivas de R\$ 1.250.000 cada, igualmente atualizadas pela variação do IPCA (“Saldo”) até sua quitação.

Diferentemente de negócios similares, a propriedade definitiva do Imóvel somente será transferida a Diálogo, após o pagamento da 30ª (trigésima) parcela do Saldo, com a lavratura da escritura definitiva. Durante o período de 30 meses, a renda imobiliária do contrato atípico de locação vigente no Imóvel com a Editora Moderna/Santillana permanecerá devida ao Fundo. Dessa forma, durante todo esse período, o Fundo seguirá recebendo as receitas de locação simultaneamente às parcelas do Saldo pela venda do Imóvel, podendo, entre outros usos, maximizar o resultado do Fundo com este ativo, de forma extraordinária.

Esse formato de negócio diferenciado foi estruturado visando aproveitar ao mesmo tempo a melhor precificação que uma incorporadora residencial de primeira linha pode prover para ativos urbanos com diferentes vocações, como este e outros do portfólio do Fundo, e, simultaneamente, encaixando um fluxo de caixa adequado para projetos de incorporação, permitindo gerar mais valor ao Fundo e seus cotistas.

Impactos financeiros estimados para o Fundo

A Administradora e a Gestora, em conjunto, estimam que os impactos financeiros decorrentes da transação acima detalhada, serão os seguintes:

- I. **Lucro Contábil Extraordinário:** o lucro contábil estimado, calculado considerando a diferença entre o valor total de venda, e o custo total de aquisição do Imóvel, será de aproximadamente **R\$ 10,3 milhões, o que representa uma margem aproximada de 19,5%, sem considerar os aluguéis já**

recebidos e por serem recebidos nos próximos 30 meses, além da atualização monetária das parcelas do Saldo. Para fins elucidativos, caso o Contrato de Locação permaneça vigente pelos próximos 30 meses e o Fundo receba esses aluguéis pontualmente, será apurada **uma Taxa Interna de Retorno (TIR) estimada de aproximadamente 16,3% a.a.;**

- II. Adicionalmente, a **manutenção esperada do fluxo de locações** por 30 meses;
- III. **Liberação do capital** atrelado a esse ativo, que poderá ser reinvestido em alternativas de melhor retorno, em cenário de mercado de inúmeras oportunidades, ainda que em paralelo mantendo o direito sobre o fluxo do locações por 30 meses, conforme mencionado;
- IV. A venda do Imóvel, cujo contrato de locação possui um prazo atípico remanescente de aproximadamente 4,8 anos, fará com que a média dos anos atípicos até o vencimento das locações do portfólio do Fundo aumente de 10 anos (data-base fevereiro/2025) para **10,2 anos;**
- V. A partir do Lucro Contábil Extraordinário estimado, a Gestora projeta que a transação objeto deste Fato Relevante **represente uma geração de Lucro Caixa adicional ao Fundo de R\$ 0,077/cota no primeiro mês e, posteriormente, incremento médio de aproximadamente R\$ 0,031/cota por mês pelos demais 39 meses,** considerando a base atual de cotas do Fundo e projeção atual de inflação;
- VI. Por fim, o montante não distribuível pela venda do Imóvel será gradualmente investido nos termos do [Regulamento do Fundo](#) e aproveitando oportunidades que a gestão identifica no mercado.

Acreditamos que a venda deste ativo contribuirá para a contínua melhoria na qualidade do portfólio do ALZR, possibilitando resultados extraordinários e a realocação eficiente do capital liberado. Dessa forma, agregamos valor de longo prazo ao Fundo e aos nossos investidores, aproveitando as oportunidades decorrentes do atual e desafiador cenário de mercado.

Manteremos os nossos cotistas e o mercado em geral atualizados quanto à evolução da transação acima descrita, e seguimos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 28 de março de 2025.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**