

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85

Código ISIN: BRALZRCTF006

Código de Negociação na B3: ALZR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

ADMINISTRADOR



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ



GESTOR



ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conjunto 121, Itaim, São Paulo – SP

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”) e **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conjunto 121, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nos termos do Art. 15 do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente (“Regulamento”) e consoante deliberado pelos Cotistas no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada, de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 23 de abril de 2021, nos termos do Art. 39 do Regulamento, bem como do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, e cuja apuração

de voto foi divulgada em 27 de maio de 2021 ("AGE da Emissão"), os Cotistas aprovaram a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, a ser realizada no Brasil, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), e conforme possibilidade prevista na AGE da Emissão, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385"), nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de acordo com as seguintes principais características:

Colocação:

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária, com esforços restritos de colocação das Novas Cotas (conforme abaixo definida), sob regime de melhores esforços, no Brasil, sob a coordenação do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta Restrita, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas juntos aos Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), observados os termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta Restrita a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta Restrita.

Público Alvo da Oferta Restrita:

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476. No âmbito da Oferta Restrita não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. O início da Oferta Restrita somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas de emissão do Fundo ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), quantidade esta que poderá (i) ser aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Valor da Nova Cota:

O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 113,42 (cento e treze reais e quarenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), correspondente à média do valor de mercado das Cotas até então emitidas pelo Fundo, nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de divulgação deste Fato Relevante, aplicando-se um desconto de 10% (dez por cento), observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 226.840.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), considerando o Preço de Emissão e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuídos em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Distribuição Parcial:

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 88.169 (oitenta e oito mil, cento e sessenta e nove) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.000.127,98 (dez milhões, cento e vinte e sete reais e noventa e oito centavos) para a manutenção da Oferta Restrita ("Montante Mínimo da Oferta"). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição Parcial").

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Profissionais e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o período de colocação, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (i) da

integralidade do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta Restrita durante o prazo de colocação da Oferta Restrita será cancelado pelo Administrador, desde que atingida o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Quantidade Adicional:

O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescentar o Valor Total da Emissão em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 45.368.000,00 (quarenta e cinco milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas Adicionais serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido), conforme procedimento descrito abaixo no item "Direito de Subscrição de Sobras" abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.

Taxa de Distribuição Primária:

Cada Investidor Profissional ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota, equivalente ao percentual fixo de aproximadamente 3,32% (três inteiros e trinta e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 3,77 (três reais e setenta e sete centavos) por Nova Cota subscrita, destinado a arcar com os custos unitários da Emissão, correspondente ao quociente entre (i) a soma do valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Valor Total da Emissão, considerando arredondamento de casas decimais ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após o encerramento da Oferta Restrita, haja eventual saldo da Taxa de Distribuição Primária este será revertido em favor do Fundo. Eventualmente, caso os recursos pagos no âmbito da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta Restrita, referida taxa será utilizada, no mínimo, para o pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Fundo, exceto o valor do comissionamento do Coordenador Líder que será pago apenas com a Taxa de Distribuição Primária. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Direito de Preferência:

Observado o disposto no Art. 15, inciso II do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas na data de 8 de junho de 2021 ("Data-Base"), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção indicado abaixo, calculado considerando o Valor Total da Emissão (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) ("Direito de Preferência").

Conforme previsto no inciso II do Art. 15 do Regulamento, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis a contar da data de início do prazo para exercício do Direito de Preferência, ou seja, o período compreendido entre 10 de junho de 2021 (inclusive) e 23 de junho de 2021 (inclusive) ("Prazo para Exercício do Direito de Preferência").

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência é equivalente a 0,44647999635, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro)

dia útil subsequente à data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da data de início Prazo para Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 10 de junho de 2021 (inclusive) ("Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência");
- (ii) até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 22 de junho de 2021, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 23 de junho de 2021, será realizado junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), entrando em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas, de acordo com o Art. 15, inciso III do Regulamento, ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 23 de junho de 2021, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência.

A liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência.

Encerrado o Prazo para Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e início do Direito de Subscrição de Sobras ("Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras, abaixo descrito.

É recomendado a todos os Cotistas que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras:

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), conforme cronograma abaixo ("Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta (podendo ser incluída a emissão de Novas Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação o comunicado de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras:

No exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b)

de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, caso aplicável, o seu Direito de Subscrição de Sobras, serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência e/ou no seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, a sua adesão à Oferta Restrita, nos

termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente.

Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Oferta Restrita:

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direitos de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

Período de Distribuição:

As Novas Cotas serão distribuídas pelo período de 6 (seis) meses contado da data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, ou até a data de disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro.

Investimento Mínimo:

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.

Registro para Distribuição e Negociação:

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476.

As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou por meio do Direito de Subscrição de Sobras não estão sujeitas a prazo de restrição acima mencionado.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, na data de liquidação do Direito de Preferência, na data de liquidação do Direitos de Subscrição de Sobras e na data de liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos captados na Oferta Restrita serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, para a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

Sobre as potenciais aquisições a serem realizadas pelo Fundo com os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta Restrita, estes serão preponderantemente alocados em um *pipeline* composto de **(i)** 2 (dois) ativos imobiliários (*Sale&Leaseback* Pandurata/Bauducco e *Built-To-Suit* FEMSA); **(ii)** pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Decathlon, a vencer em 10 de dezembro de 2021; **(iii)** potencial integralização de capital adicional no Alianza Digital Realty FII; e **(iv)** outros ativos aderentes a política de investimentos do Fundo (todos estes, "Ativos Alvo"). Mais detalhes são apresentados na tabela abaixo:

Ativo	Localização	Valores estimados de aquisição e obrigações assumidas
Imóvel Pandurata/Bauducco ¹	Guarulhos/SP	R\$ 59.000.000
Imóvel FEMSA ²	Santo André/SP	R\$ 98.700.000
Pagamento de parcela da aquisição do Imóvel Decathlon ³	São Paulo/SP	R\$ 10.350.000
Integralização de capital adicional no Alianza Digital Realty FII	-	a definir
Outros ativos e reserva de caixa	-	a definir

¹ **Pandurata/Bauducco:** [Fato Relevante](#) de 18/05/2021; ² **FEMSA:** [Fato Relevante](#) de 27/04/2021; ³ **Decathlon:** conforme anunciado no [Fato Relevante](#) da operação, de 30/12/2020 (ressalta-se que o valor será corrigido por IPCA até sua data de pagamento).

Desta forma, o retorno esperado para os investidores participantes da Oferta Restrita será de R\$ 0,70 (setenta centavos) por Cota, considerando a alocação de todos os recursos nos ativos apresentados na tabela acima. **ESTA ESTIMATIVA NÃO REPRESENTA QUALQUER PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.**

Não obstante, destaca-se que a existência dessas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos no *pipeline* atual, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, tais como, por exemplo, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) a conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) a realização da Oferta Restrita, com a consequente existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta Restrita; sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima.

DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Destinação dos Recursos – Assembleia de Conflito de Interesses

O vendedor das cotas da **EOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 23.575.271/0001-70, sociedade detentora dos direitos aquisitivos sobre parte do imóvel localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, região metropolitana de São Paulo, com aproximadamente 36.740m² de área de terreno ("Imóvel FEMSA" ou "CD Coca-Cola FEMSA"), é um fundo de investimento imobiliário também gerido pelo Gestor. Desta forma, a aquisição do ativo CD Coca-Cola FEMSA, por se tratar de operação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM nº 472, de modo que a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas a ser oportunamente convocada (inclusive sob a forma de consulta formal) que representem, em primeira ou segunda convocação, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Os Cotistas do Fundo, inclusive aqueles que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de forma facultativa, realizar sua manifestação de voto ("Manifestação de Voto"), conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador em seu website (<https://www.btgpactual.com/home/asset->

[management/fundos-btg-pactual](#)), também anexa ao Boletim de Subscrição, observadas as disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses.

As Manifestação de Voto poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, no mesmo ato da ordem de investimento e da assinatura do Boletim de Subscrição, sendo condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que sejam computados seus respectivos votos no âmbito da Assembleia de Conflitos de Interesse que será oportunamente convocada e informada aos Cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar pela aquisição, pelo Fundo, do ativo acima referido, de propriedade de parte relacionada ao Gestor, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM nº 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

Em que pese a disponibilização da Manifestação de Voto, o Administrador e o Gestor incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

A outorga da Manifestação de Voto é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva instituição participante da Oferta Restrita.

A Manifestação de Voto, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, A/C: "Funds Services – Eventos Estruturados" ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com.

A Manifestação de Voto (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, Cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do ativo alvo em situação de potencial conflito de interesses; (v) será dada por Cotistas que, antes de outorgar a Manifestação de Voto, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto; e (vi) não terá prazo indeterminado.

CASO A AQUISIÇÃO DO CD COCA-COLA FEMSA NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA RESTRITA E NÃO UTILIZADOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO ACIMA MENCIONADO, EM RAZÃO DE SUA NÃO APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS, ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS FINANCEIROS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE

INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEL(IS) SEMELHANTE(S) AO REFERIDO ATIVO.

Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras:

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras:

#	Evento	Data
1	<ul style="list-style-type: none">Divulgação deste Fato Relevante	2 de junho de 2021
2	<ul style="list-style-type: none">Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no EscrituradorInício do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	10 de junho de 2021
3	<ul style="list-style-type: none">Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência na B3	22 de junho de 2021
4	<ul style="list-style-type: none">Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência no EscrituradorEncerramento do período de negociação do Direito de Preferência no EscrituradorLiquidação do Direito de Preferência	23 de junho de 2021
5	<ul style="list-style-type: none">Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência	24 de junho de 2021
6	<ul style="list-style-type: none">Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	25 de junho de 2021
7	<ul style="list-style-type: none">Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	30 de junho de 2021
8	<ul style="list-style-type: none">Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	1º de julho de 2021
9	<ul style="list-style-type: none">Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	7 de julho de 2021
10	<ul style="list-style-type: none">Divulgação do comunicado de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de SobrasInício da Oferta Restrita	8 de julho de 2021

Informações Adicionais:

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto,

à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e na AGE da Emissão. A AGE da Emissão está disponível para consulta, bem como todos os comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, estarão disponíveis para consulta, quando de sua respectiva divulgação, nos *websites* da CVM (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28737771000185>), da B3 (www.b3.com.br), do Administrador (<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>) e do Fundo (<https://alzr11.alianza.com.br/>).

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA AGE DA EMISSÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 02 de junho de 2021.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.