ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: nº 28.737.771/0001-85 e 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 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 em geral que o Fundo assinou, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Compromisso") de natureza vinculante, no qual se comprometeu a alienar o imóvel localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, locado para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. ("Coca-Cola FEMSA" ou "Compradora"), com área de terreno de aproximadamente 36.740,00m² e área construída de aproximadamente 12.753,00m² ("Imóvel"), para a própria Coca-Cola FEMSA (a "Transação").

O Imóvel foi adquirido em 31 de dezembro de 2021 e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando seu preço de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R$ R$ 122.717.531,31 (cento e vinte e dois milhões e setecentos e dezessete mil e quinhentos e trinta e um reais e trinta e um centavos). Parte significativa desse investimento foi realizada mediante uma operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), financiada. O saldo devedor líquido estimado do CRI, na presente data, é de aproximadamente R$ 55.968.788,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos e sessenta e oito mil e setecentos e oitenta e oito reais) e será totalmente quitado com parte dos valores a serem recebidos na Transação.

Em contrapartida à venda do Imóvel, a Coca-Cola FEMSA realizará o pagamento do montante de **R$ 140.000.000,00** (cento e quarenta milhões de reais) ("Preço"), sendo que o Fundo já recebeu, nesta data, o valor de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), a título de sinal e o saldo remanescente correspondente a R$ 133.000.000,00 (cento e trinta e três milhões de reais) será pago pela Compradora na data de outorga da Escritura.

O Preço é aproximadamente 12% (doze por cento) superior ao valor constante do último laudo de avaliação do Imóvel, realizado em junho de 2026.

O valor líquido a ser recebido pelo Fundo na Transação, de aproximadamente R$ 84.031.211,00 (oitenta e quatro milhões, trinta e um mil, duzentos e onze reais), é 25,9% (vinte e cinco vírgula nove por cento) superior ao valor total investido no Imóvel, de R$ 66.748.742,00 (sessenta e seis milhões, setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e dois reais), sem considerar os aluguéis recebidos pelo Fundo ao longo do período de investimento.

O lucro extraordinário imediato, em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, será de R$ 17.282.468,69 (dezessete milhões, duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos), equivalente a R$ 0,105 (dez centavos e cinco décimos de centavo) por cota. O Cap Rate da Transação é de 8,07% (oito inteiros e sete centésimos por cento). Estimamos que a taxa interna de retorno (TIR) da Transação seja de aproximadamente 11% a.a. (onze por cento ao ano) e o múltiplo sobre o capital investido (MOIC) seja de aproximadamente 1,26x (m inteiro e vinte e seis centésimas vezes).

Além dos resultados extraordinários realizados, a Transação beneficiará significativamente o Fundo mediante a liberação de capital que poderá ser realocado em outras oportunidades disponíveis no mercado atual, bem como com a redução de alavancagem total do Fundo.

O Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis oriundos da locação do Imóvel à Compradora, no valor mensal de R$ 940.945,00 (novecentos e quarenta mil novecentos e quarenta e cinco reais), equivalente a aproximadamente R$ 0,0057 (cinquenta e sete décimos de milésimo) por cota, até a data de outorga da Escritura.

A Transação está sujeita a superação de condições precedentes usuais para este tipo de operação, desta forma, a Administradora e a Gestora manterão o mercado em geral e os cotistas do Fundo devidamente informados sobre quaisquer evoluções a respeito da transação permanecendo à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.