

São Paulo, 04 de outubro de 2021.

Aos

Senhores Cotistas do **ALIANZA REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ref.: Proposta do Administrador em Relação à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária do Alianza Real Estate II - Fundo De Investimento Imobiliário – FII, cuja Formalização da Apuração Ocorrerá no Dia 18 de Outubro de 2021, até às 18h, Horário de Brasília.

Prezados Cotistas,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”) 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/ME sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”) nas qualidades de Administrador e Gestor, respectivamente, do **ALIANZA REAL ESTATE II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 22.169.716/0001-50 (“Fundo”), termos do Regulamento do Fundo e do Art. 19 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), vem apresentar a proposta do Administrador à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada de forma não presencial, a fim de deliberarem sobre o descrito no item “**3. Ordem Do Dia**” abaixo, observado o quanto disposto nos itens “1. Sobre a Transação” e “2. Potencial Conflito de Interesse no Âmbito da Transação”, a seguir:

1. Sobre a Transação

Trata-se de transação de desinvestimento do Fundo com a venda indireta dos direitos aquisitivos de 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 36.740 m² de área de terreno (“Imóvel FEMSA”), por meio da venda da totalidade das quotas da EOS EMPREENDIMENTO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.575.271/0001-70 (“Sociedade”), sociedade limitada detida exclusivamente pelo Fundo, para o **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Alianza Trust Renda”), também gerido pelo Gestor, pelo preço equivalente ao resultado da aplicação do *cap rate* de 7,30% (sete inteiros e trinta centésimos por cento) sobre o Valor do



Aluguel Vigente (abaixo definido), a ser efetivamente apurado na Data de Fechamento, perfazendo em 16 de agosto de 2021, o valor indicativo de R\$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais) ("Preço"), observada a superação de determinadas condições suspensivas, incluindo a aprovação da transação pelos cotistas do Fundo.

Para esses fins de definição do Preço, o "Valor do Aluguel Vigente" significa o (i) valor de aluguel previsto no "*Contrato de locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças*", celebrado entre Sociedade e SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A ("BTS"), no valor de R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), com data-base de Agosto/2019, atualizado pelo IGP-M, o qual será efetivamente apurado quando da conclusão das obras do Empreendimento e início da locação do BTS.

2. Potencial Conflito de Interesse no Âmbito da Transação

Considerando os termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como o disposto no parágrafo 1º, do artigo 27, do regulamento vigente do Fundo, as operações com potencial conflito de interesses deverão sempre ser aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Assim, e conforme descrito acima, é condição precedente da Transação a sua aprovação pelos cotistas do Fundo, uma vez que o Alianza Trust Renda, na qualidade de comprador da Sociedade, e o Fundo são fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, sendo este, nos termos da legislação aplicável, o único potencial conflito de interesse atrelado à Transação.

3. Ordem do Dia

Considerando os demais itens acima, os Cotistas deliberarão por meio da AGE, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução da CVM 472 e do parágrafo 1º, do artigo 27, do regulamento vigente do Fundo, sobre as seguintes matérias:

- A. tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, deliberar pela alienação da totalidade das quotas da EOS EMPREENDIMENTO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.575.271/0001-70 ("Sociedade" e "Transação", respectivamente), sociedade limitada detida exclusivamente pelo Fundo, para o Alianza Trust Renda, também gerido pela Gestor, e;
- B. autorizar o Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação da Transação.

4. Proposta do Administrador

O Administrador propõe pela aprovação das matérias da ordem do dia, nos termos do item "**3. Ordem Do Dia**" acima.



BRL TRUST

INVESTIMENTOS

A Administradora e o Gestor mantêm seus compromissos e responsabilidades de realizar a administração e a gestão da carteira do Fundo visando sempre a melhor rentabilidade aos Cotistas, obedecendo todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados nas transações de ativos do Fundo.

Entre em contato com o Gestor por meio do e-mail fabio.carvalho@alianza.com.br ou com o RI do Fundo para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

