

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação na 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 “ALZR11”), vêm, por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade ao [Fato Relevante de 24/05/2024](#), quanto a aquisição das cotas da Sociedade detentora da totalidade do imóvel onde está sendo desenvolvido o **centro de distribuição logístico, construído e locado sob medida via uma operação de Built-To-Suit para o Mercado Livre (MELI)**, foram superadas todas as condições precedentes para assinatura do Compromisso vinculante e definitivo entre as Partes. Desta forma, nesta data, as Partes firmaram o Compromisso e o ALZR11 pagou ao Vendedor, o valor de **R\$ 35.000.000** (trinta e cinco milhões de reais) a título de Sinal.

Seguem abaixo algumas perspectivas ilustradas e fotos atuais do empreendimento, cujas obras encontram-se em um estágio avançado.



Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre: Perspectivas e fotos aéreas recentes do empreendimento, com mais de 38,3 mil m² de área construída.

Conforme previsto no Memorando assinado entre as Partes, em função da variação do INCC no período, o Preço de Aquisição foi atualizado para **R\$ 148.562.175,16** (cento e quarenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais e dezesseis centavos), cujo residual será pago pelo ALZR11 ao Vendedor da seguinte forma:

- (i) Duas Parcelas Mensais, fixas e consecutivas, no valor de **R\$ 15.000.000** (quinze milhões de reais) cada, devendo a primeira ser paga no prazo de até 30 dias corridos contados do pagamento do Sinal, e a seguinte no mesmo dia do mês subsequente, condicionadas a determinadas condições precedentes para liberação das parcelas, previstas no Compromisso;
- (ii) Parcela Final, no valor **R\$ 78.562.175,16** (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais e dezesseis centavos), que será paga em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições precedentes para confirmação da transação, previstas no Compromisso, em especial mas não se limitando, à efetiva conclusão das obras, sob exclusiva responsabilidade do Vendedor, e do início da vigência do Contrato de Locação, data em que se dará a transferência da totalidade das cotas da Sociedade para o ALZR11, previsto para o mês de outubro/2024 ("Data de Fechamento"). Este valor poderá variar para cima ou para baixo em função das diligências em andamento, eventuais variações de caixa da Sociedade, etc.;
- (iii) Retenção, no valor de **R\$ 5.000.000** (cinco milhões de reais), a ser paga após 6 (seis) meses a contar do pagamento da Parcela Final, desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no Compromisso.

As demais condições deste negócio informadas anteriormente se mantêm, de forma que, caso ocorra a rescisão do Compromisso, o Vendedor deverá restituir a totalidade dos valores eventualmente pagos pelo ALZR11, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA apurado entre a data de pagamento do valor pelo ALZR11 e o eventual reembolso. Também tão logo seja possível, o Fundo iniciará o processo de dissolução da Sociedade, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do Imóvel.

Contrato de Locação

O Imóvel está 100% locado para o **Mercado Livre** por meio de um Contrato de Locação Atípico, pelo período mínimo de **12 anos** a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária. O valor de aluguel previsto no Contrato de Locação, atualizado até a data-base de maio/2024, é de aproximadamente **R\$ 990 mil** reais e seguirá sendo atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC/FGV, desde a assinatura do Contrato de Locação e até a conclusão das obras e anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA a partir do início da locação.

Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações vincendas.

A partir da presente data, de forma complementar ao pagamento do Aluguel pelo Mercado Livre, o ALZR11 passa a fazer jus a uma remuneração mensal a ser paga pelo Vendedor, que garantirá um **Yield on Cost de 9,00% a.a.** sobre os valores efetivamente pagos na aquisição do Imóvel, conforme fluxo acima indicado.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, incluindo o ativo objeto da transação acima, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do [Regulamento do ALZR11](#).

A transação objeto deste Fato Relevante representará um **Yield on Cost de 9,00% a.a.** sobre os valores efetivamente pagos pelo Fundo durante o período de alocação de recursos para a conclusão do Preço de Aquisição. A partir do início do Contrato de Locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária, a expectativa é que esta transação represente, aproximadamente, **R\$ 0,08 por cota por mês** no primeiro ano e substituirá o correspondente ora aplicado em fundos de liquidez pelo ALZR11.

Ressalta-se que este valor foi calculado sobre a quantidade de cotas atual do Fundo acrescida de mais cerca de 2,4 milhões de Novas Cotas, nos termos da [7ª Emissão de Cotas](#) e cujo Anúncio de Encerramento deverá ser disponibilizado em breve.

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

São Paulo, 03 de julho de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.