

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação na B3: ALZR11

COMUNICADO AO MERCADO

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 Comunicado ao Mercado, informar aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade aos Fatos Relevantes de [24/05/2024](#), [03/07/2024](#) e de [18/10/2024](#) o Fundo concluiu uma operação de cessão dos créditos (“Securitização”) dos aluguéis do centro de distribuição logístico construído e locado sob medida via uma operação de *Built-To-Suit* para o **Mercado Livre (MELI)**.

A transação, realizada a uma taxa bastante atrativa na visão da Gestora, permitirá ao Fundo incrementar o *Dividend Yield* gerado ao mesmo tempo que imediatamente libera caixa no ALZR11. Este caixa será utilizado para aproveitar eventuais oportunidades de investimento que possam surgir a preços interessantes neste momento de mercado, onde os juros futuros estão significativamente elevados.

A Securitização, que financia R\$ 75 milhões do valor de aquisição do Imóvel, possui prazo de 12 anos ao custo de 7,75% ao ano, com o saldo devedor corrigido anualmente pelo IPCA e um fluxo de amortização totalmente alinhado ao fluxo de recebimento dos aluguéis. Desta forma, considerando esta operação, o Fundo adquire o ativo utilizando efetivamente cerca de R\$ 69 milhões de seu caixa (*Equity*).

Além da cessão transitória dos recebíveis provenientes do Contrato de Locação, a operação conta com a constituição de uma alienação fiduciária do Imóvel, usual neste tipo de operação.

Impacto nas Distribuições

Em virtude da aquisição combinada com a estruturação da Securitização acima descrita, o ALZR11 passará a ter uma renda mensal já líquida dos juros da Securitização de aproximadamente **R\$ 484 mil**, o que representa um **cash-on-cash yield de 9,1% ao ano** no primeiro ano de operação. Esta métrica permite entender melhor o real impacto da Securitização para o Fundo, pois identifica o retorno obtido sobre o capital efetivamente empregado (*Equity*), superior ao *Cap Rate* da operação.

O excelente perfil de crédito do Mercado Livre e o contrato forte de locação firmado, características comuns às operações do Fundo, permitem utilizar a ferramenta de Securitização para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas além de criar valor de longo prazo, em linha com o objetivo principal da gestão.

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos, incluindo este Imóvel em questão, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do seu [Regulamento](#).

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

São Paulo, 12 de fevereiro de 2025.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.