

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(“Fundo” ou “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 Fundo, vêm, por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade aos Fatos Relevantes de [24/05/2024](#) e [03/07/2024](#), foram superadas todas as condições precedentes previstas no Compromisso de Venda e Compra, como a conclusão das obras e início da vigência do Contrato de Locação com o Mercado Livre.

Desta forma, adicionalmente aos desembolsos já realizados de R\$ 65 milhões a título de Sinal e Parcelas Mensais, o Fundo concluiu, nesta data, a aquisição da totalidade das cotas da Sociedade através do **pagamento da Parcela Final de R\$ 78.562.175,16 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais e dezesseis centavos)**. Com isso, passa a ser proprietário indireto do Imóvel e a fazer jus ao recebimento da totalidade do Aluguel.

Adicionalmente, 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.



Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre, que possui mais de 38,3 mil m² de área construída.

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 da data de início da vigência do Contrato de Locação, iniciado em agosto de 2024, data em que foi concluída a entrega formal do empreendimento e início de uso pelo inquilino. O valor de aluguel mensal vigente é de **R\$ 1.044.614,10** e será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA.

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 receberá uma remuneração mensal a ser paga pelo Vendedor até completos 12 (doze) meses a contar da data de início da vigência do Contrato de Locação, que garantirá um **Yield on Cost de 9,00% a.a.** sobre os valores efetivamente pagos na aquisição do Imóvel.

Impacto nas Distribuições

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

A expectativa é que esta transação represente aproximadamente **R\$ 0,09 por cota por mês** no primeiro ano, substituindo o correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

Por fim, ressaltamos também que com a aquisição deste Imóvel e dos CDBs Ana Rosa e Morumbi/SP, anunciados recentemente, a **média dos anos atípicos** até o vencimento das locações do Fundo **passa de 8,8 para 9,1 anos**.

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

São Paulo, 18 de outubro de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.