

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 23/05/2024](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da aquisição das **duas Lojas de Varejo** majoritariamente locadas para o **Oba Hortifruti**, pelo valor de **R\$ 43.000.000,00** (quarenta e três milhões de reais), em duas transações de *Sale&Leaseback*.

Assim, na presente data, o Fundo celebrou as escrituras públicas de compra e venda, concluindo a aquisição definitiva da totalidade dos dois Imóveis localizados em São Bernardo do Campo/SP e São José do Rio Preto/SP, de forma que seus **Contratos de Locação, atípicos e de prazo inicial de no mínimo 15 anos**, terão o início de sua vigência a partir da presente data, e pagarão ao Fundo, em conjunto, o **valor mensal de aproximadamente R\$ 330 mil**, o que representa um **Cap Rate de 9,2% ao ano** durante os primeiros doze meses.

Estes aluguéis serão corrigidos anualmente pelo IPCA e os contratos com a Oba Hortifruti preveem, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada, a impossibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo total dos contratos e a apresentação de seguro fiança locatícia como garantia colateral, a serem emitidas e renovadas anualmente pelo Inquilino, em valor correspondente ao valor mínimo de 24 (vinte e quatro) vezes o valor de locação mensal.

Já a aquisição do Centro de Distribuição Logístico, também anunciada no mesmo documento, deverá ser concluída em breve, seguindo o fluxo normal para transações deste tipo.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, 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 Fundo.

Considerando 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, a estimativa é que a transação objeto deste Fato Relevante tenha um impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota por mês no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

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

São Paulo, 01 de julho de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.