

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 aos Fatos Relevantes de [23/05/2024](#) e de [01/07/2024](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da aquisição do **Centro de Distribuição Logístico** localizado em Sumaré/SP, e locado para o **Oba Hortifruti**, pelo valor de **R\$ 108.750.000** (cento e oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais), em uma transação de *Sale&Leaseback*.



Centro de Distribuição Oba Sumaré/SP: vista recente do empreendimento, com mais de 33,7 mil m² de área construída, além de expansão aprovada de mais 14,1 mil m².

Assim, na presente data, o Fundo celebrou a Escritura Pública, concluindo a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel localizado em Sumaré/SP, tendo celebrado de forma concomitante o **Contrato de Locação, atípico e de prazo inicial de no mínimo 15 anos**, representando uma nova receita de locação para o Fundo no **valor mensal R\$ 833,3 mil**, o que representa um **Cap Rate de 9,2% ao ano** durante os primeiros doze meses.

O Aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA e o contrato prevê, ainda, multa integral em caso de rescisão antecipada, impossibilidade de ação revisional de valor de aluguel durante o prazo total e a apresentação de um seguro fiança como garantia colateral, a ser emitida e renovada pelo Inquilino, em valor correspondente ao valor mínimo de 24 (vinte e quatro) vezes o valor de locação mensal.

Securitização de Recebíveis existente e Reformulação

O Imóvel possuía uma operação de alavancagem via um CRI, estruturado anteriormente pelos vendedores (“Securitização”), sendo que o Fundo negociou uma reformulação dessa operação, que seguirá em vigor, agora em termos mais benéficos e compatíveis com o Contrato de Locação firmado (“Reformulação”).

A Reformulação manteve o mesmo patamar da Securitização anteriormente vigente, de cerca de R\$ 74 milhões, mas adequando o prazo residual de 11 anos, fluxo de pagamento mensal, sem carências e casado com o Aluguel e reduzindo seu custo, para uma taxa de 7,65% ao ano, com o saldo corrigido pelo IPCA anualmente, conforme o reajuste do Aluguel. Desta forma, o Fundo utiliza efetivamente cerca de R\$ 38 milhões de seu caixa (*Equity*) na aquisição do Imóvel.

Abaixo, apresentamos os resultados esperados e motivação da manutenção desta estrutura. Além da cessão transitória dos recebíveis, a operação conta com a constituição de uma alienação fiduciária do Imóvel, normal neste tipo de estrutura.

Impacto nas Distribuições

Em virtude da aquisição combinada com a manutenção da Securitização acima descrita, o Fundo passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos da Securitização de aproximadamente R\$ 380 mil, o que representa um **cash-on-cash yield de 12,0% 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*).

O excelente perfil de crédito do Oba Hortifruti e o contrato forte de locação firmado, características comuns às operações do ALZR11, permitem utilizar a ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, 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 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 seu [Regulamento](#).

Considerando a quantidade de cotas atual do ALZR11 acrescida de mais cerca de 2,4 milhões de Novas Cotas, nos termos do [Anúncio de Encerramento](#) da 7ª Emissão de Cotas, a estimativa é que a transação objeto deste Fato Relevante tenha um impacto positivo no primeiro ano de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota por mês quando considerado o valor de aquisição total do Imóvel antes da Securitização, e R\$ 0,03 por cota por mês quando considerado o valor líquido após efeitos da Securitização, 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, 15 de julho de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.