

## 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 m<sup>2</sup> 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.**