

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 o Fundo celebrou, nesta data, um Memorando de Entendimentos (“Memorando”) vinculante com o **Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário** (“Vendedor”), o qual regrou a exclusividade e os principais termos e condições para a aquisição pelo **ALZR11** da totalidade das cotas da SPE **BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (“Sociedade”) integralmente detida pelo Vendedor e 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** (“Mercado Livre” e “Locatária”). Mais detalhes sobre a operação são apresentados ao longo deste documento.

Sobre o Imóvel

O Centro de Distribuição Mercado Livre Ribeirão Preto (“CD Ribeirão”), focado em atender o interior do Estado de São Paulo, está em fase final de construção, com entrega prevista para o segundo semestre de 2024, e se localiza no km 297 da Rodovia Anhanguera, a cerca de 15km do centro de Ribeirão Preto/SP. Construído na modalidade *Built-to-Suit* para o Mercado Livre, possuirá 38.383m² de área construída em um terreno de 114.630m², como usual em operações *last-mile*, o CD Ribeirão foi projetado no formato *cross-docking*, com mais de 90 docas para carga e descarga, contando ainda com ampla área de estacionamento e manobra para atender o alto volume de veículos de entregas.

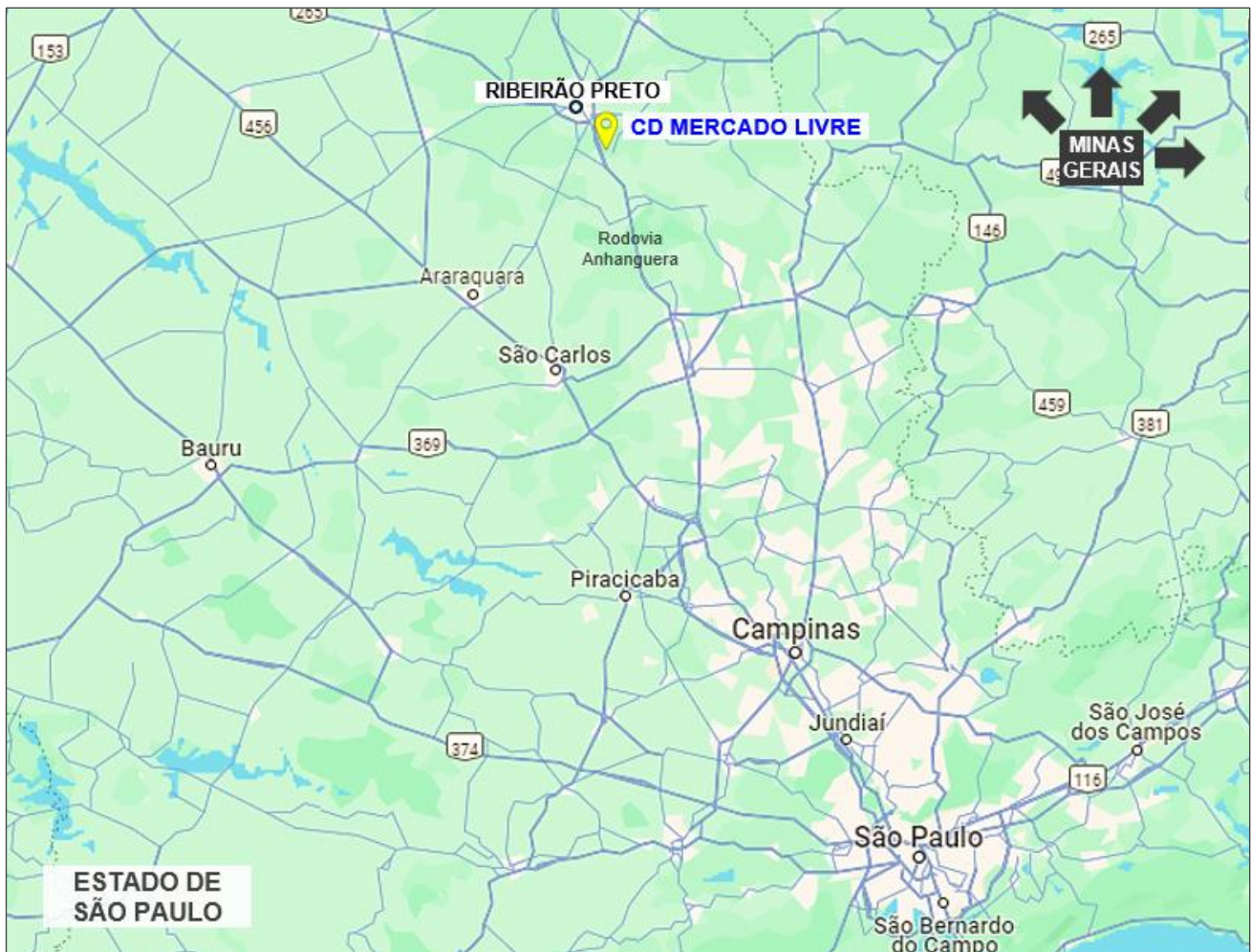
O projeto construtivo está sendo conduzido com as mais modernas características aplicáveis a galpões logísticos AAA, tais como: pé direito livre de 12m, vão livre mínimo de 20m, piso industrial para 6 ton./m², cobertura metálica em aço galvanizado e isolamento termoacústico, vias de circulação e estacionamento de carretas em pavimento intertravado. O empreendimento também conta com prédio administrativo, vestiários, portaria, área de apoio aos motoristas, cozinha/restaurante e sistema de alarme e combate a incêndio com sprinklers e iluminação LED com baixa densidade energética (“Imóvel”).

Uma vez pronto, o Imóvel será utilizado pelo Mercado Livre como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região do interior do estado de São Paulo.





Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre: vistas recentes do empreendimento, com mais de 38,3 mil m² de área construída.



Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre: mapa aberto da região.

Sobre o Inquilino

As operações marcam o início da parceria entre os fundos Alianza e o Mercado Livre (NASDAQ: MELI), uma empresa de tecnologia de origem argentina, que oferece soluções de comércio eletrônico para que pessoas e empresas possam comprar, vender, pagar, anunciar e enviar produtos por meio da internet.

Criada em 1999, na Argentina, opera atualmente em 18 países e possui cerca de 30 mil funcionários, sendo o maior e mais popular site de e-commerce/marketplace da América Latina (mercadolivre.com), reunindo milhões de vendedores e compradores a partir de mais de 60 milhões de ofertas de produtos, automóveis e serviços em tempo real¹. Em 2023, a revista Time incluiu a Mercado Livre na lista das 100 empresas mais influentes do mundo.

Condições do Negócio

Caso concluídas de forma satisfatória as condições precedentes para assinatura do Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“Compromisso”) entre as Partes, o ALZR11 irá a adquirir a totalidade das quotas da Sociedade e assim, de forma indireta, o Imóvel.

A aquisição se dará através do pagamento do valor total de **R\$ 147.372.500** (cento e quarenta e sete milhões, trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais) (“Preço de Aquisição”), que será realizado da seguinte forma:

- (i) Sinal, no valor de R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago na data de assinatura do Compromisso;
- (ii) 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;
- (iii) Parcela Final, no valor estimado de R\$ 77.372.500 (setenta e sete milhões, trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais), que será paga em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições resolutivas 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 (“Data de Fechamento”). Este valor poderá variar para cima ou para baixo em função das diligências em andamento, atualização do Aluguel, eventuais variações de caixa da Sociedade, etc.;
- (iv) 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.

Adicionalmente, após a Data de Fechamento, e 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.

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 efetivo reembolso pelo Vendedor.

Com a aquisição deste galpão logístico, o **ALZR11** diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação do locatário quanto em classe de ativo (Centros de Distribuição Logísticos).

¹ Fonte: <https://www.mercadolivre.com.br/institucional/nos-comunicamos/noticia/tudo-sobre-o-mercado-livre>.

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 ("Contrato de Locação"). O valor de aluguel previsto no Contrato de Locação, atualizado até a data-base de abril/2024, é de aproximadamente **R\$ 982 mil** reais ("Aluguel") 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 vencidas.

Adicionalmente, de forma complementar ao pagamento do Aluguel, o ALZR11 receberá também uma remuneração adicional a ser paga pelo Vendedor, desde o pagamento do Sinal até completos 12 (doze) meses a contar da data de início de vigência do Contrato de Locação, que garantirá um **Yield on Cost de 9,00% a.a.** sobre os valores efetivamente pagos pelo ALZR11 na aquisição do Imóvel, conforme fluxo acima.

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\$ 0,10 por cota por mês** no primeiro ano e substituirá o correspondente ora aplicado em fundos de liquidez pelo ALZR11.

A expectativa das partes é que a assinatura do Compromisso ocorra em até 30 (trinta) dias a contar da presente data.

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

São Paulo, 24 de maio de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.