

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 comunicado informar ao seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, nesta data, a aquisição definitiva da totalidade de um ativo de renda urbana localizado em São Paulo/SP através da lavratura de escritura pública de venda e compra e do pagamento do Valor de Aquisição, conforme definido abaixo. Mais detalhes da operação são apresentados a seguir.

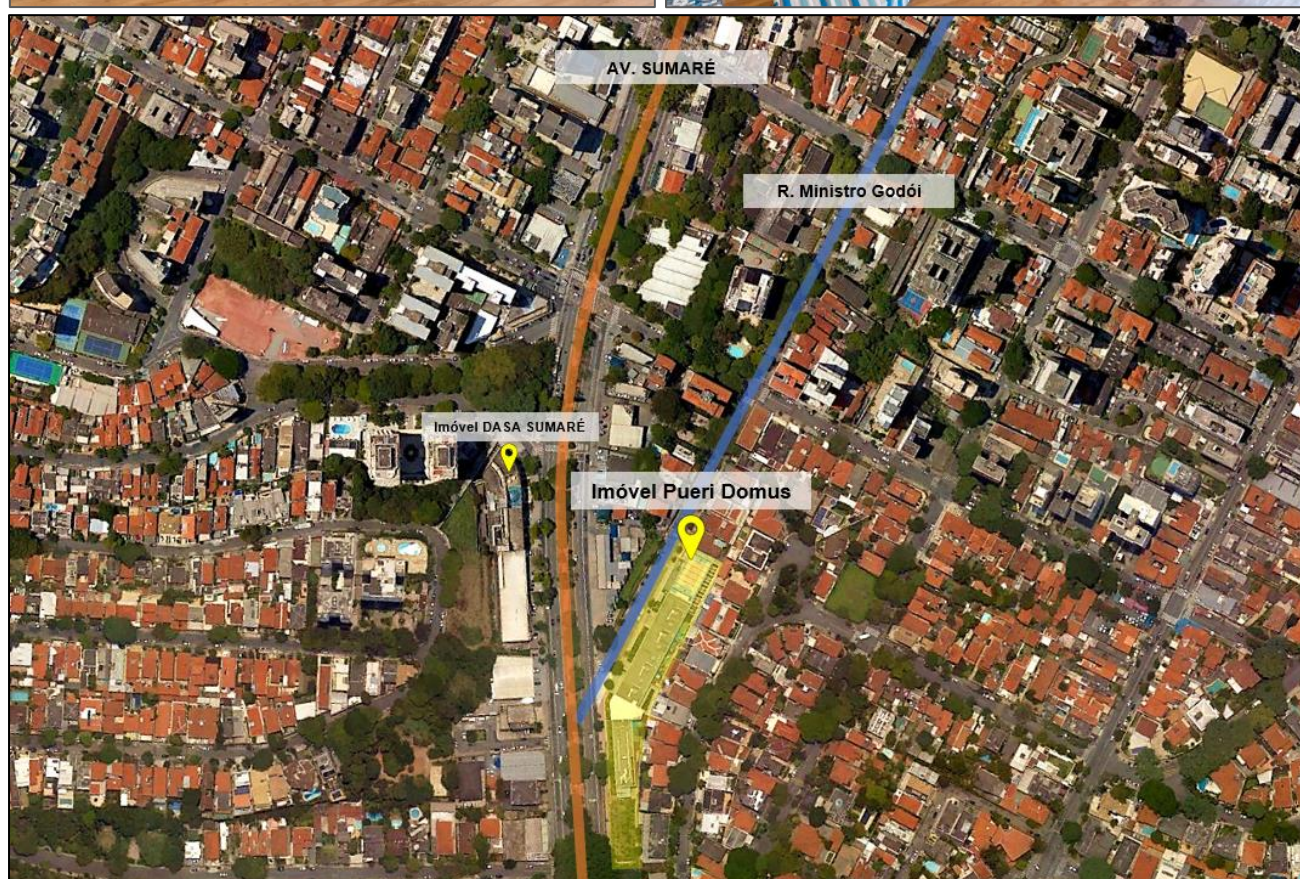
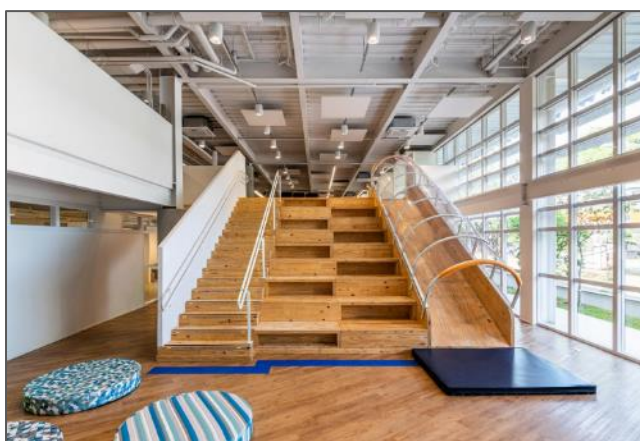
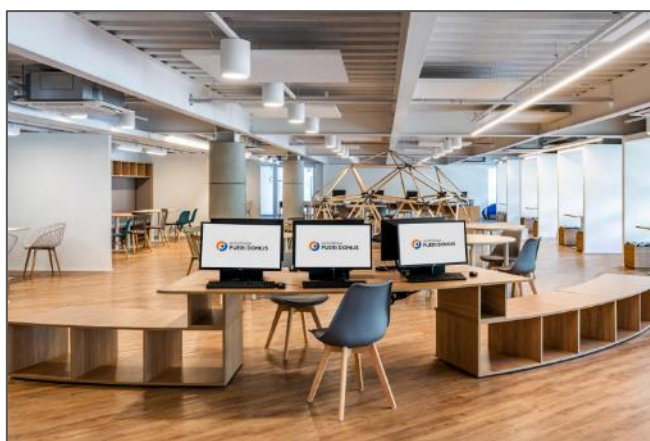
Sobre o Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Ministro Godói, nº 1.697, bairro Perdizes, em São Paulo/SP, e possui aproximadamente 5.121m² de área de terreno e 8.016m² de área construída. Com vocação de renda urbana, o uso atual do imóvel é de educação básica, e nele opera a principal e mais nova unidade de escola bilíngue premium, de ensino básico, Pueri Domus, do grupo SEB (seb.com.br), inaugurada em 2020 (“Imóvel”).

Ele se localiza em uma região central da capital de São Paulo, com forte atividade econômica e de alta densidade populacional, sendo a localização de diversas empresas e condomínios residenciais e é, portanto, beneficiado por uma completa rede de infraestrutura e serviços, varejo e transporte. Possui fácil acesso a importantes vias da região metropolitana de São Paulo, como as Avenidas Francisco Matarazzo, Pacaembu e Rebouças, além de estações de Metrô atuais e futuras. Fica, ainda, próximo ao Estádio do Pacaembu e das instituições de ensino superior FAAP e PUC-SP, além de estar próximo ao imóvel [DASA Sumaré](#), também de propriedade do ALZR11 desde dezembro de 2020.

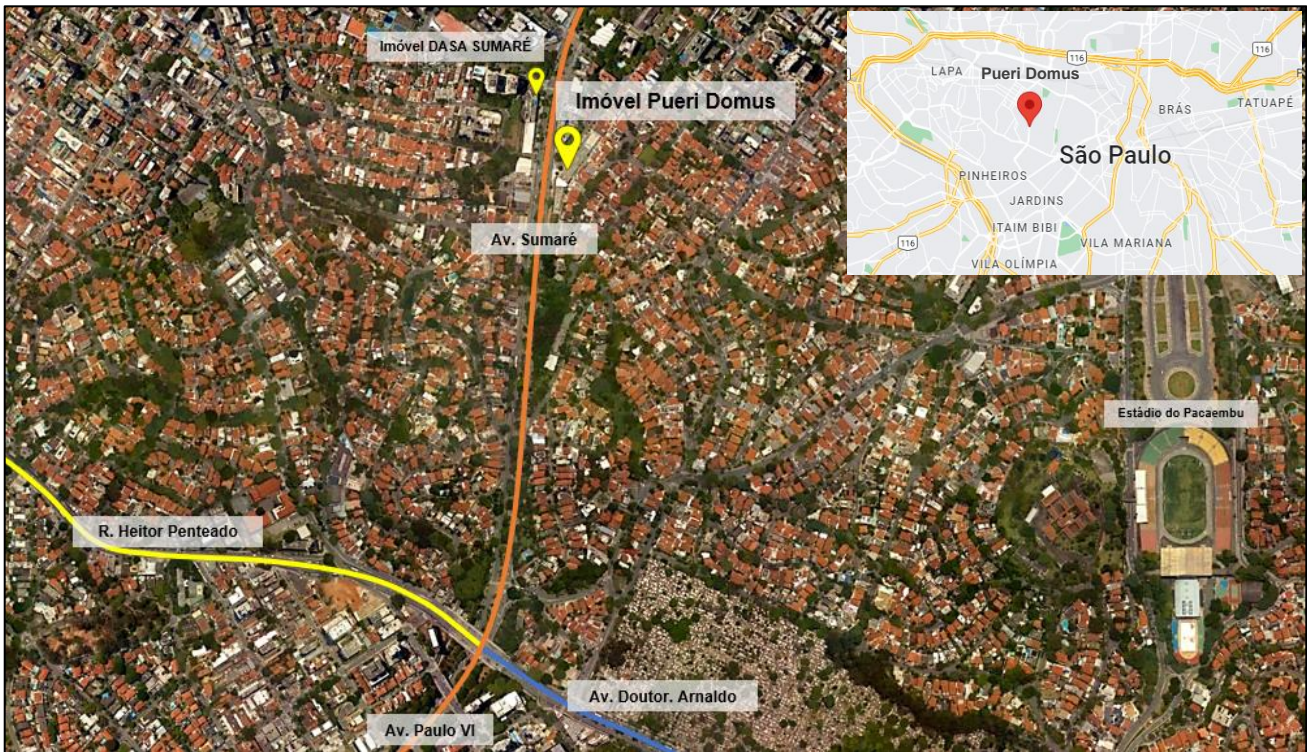
O ativo teve seu projeto concebido pela Perkins&Will, uma das mais reconhecidas e inovadoras empresas de arquitetura do mundo, sendo projetado para atender da melhor forma às novas demandas e metodologias de ensino contemporâneos, e capaz de abrigar mais de 300 alunos em ambientes vão desde inúmeras salas de aula até restaurantes, bosque, áreas especializadas para artes, esportes, música, ciências e robótica.





Imóvel Pueri Domus: vistas da fachada, algumas áreas internas e mapa do entorno do Imóvel.

Com a aquisição deste Imóvel, **o Fundo ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos**, tanto em setor de atuação do locatário quanto em tipo de ativo (renda urbana educacional).



Imóvel Pueri Domus: mapa aberto da região.

Sobre o Inquilino

Através do Contrato de Locação, cujos detalhes são disponibilizados abaixo, o inquilino do Imóvel será o Grupo SEB (SEB Sistema Educacional Brasileiro S.A.), *holding* de empresas educacionais fundada há mais de 50 anos e tida como uma das mais sólidas e respeitadas instituições educacionais do país, que gere a rede Pueri Domus desde 2009.

Um dos maiores grupos educacionais do país, o Grupo SEB tem hoje sua atuação em grande parte focada na educação básica, segmento no qual é líder no Brasil. Empregando mais de 6 mil colaboradores, possui 260 escolas, entre próprias e parceiras, atendendo a um total de 130 mil alunos distribuídos por todas as regiões do país, tendo consolidado ao longo de sua história, algumas escolas premium, entre as quais a Pueri Domus, a Escola Concept e a Escola Carolina Patrício, unidades de ensino superior como a Escola Paulista de Direito – EPD e o Centro Universitário UniDomBosco. Possui, ainda, outras renomadas marcas de educação como Maple Bear, Sphere International School, entre outras¹.

Condições de Pagamento

O Imóvel foi adquirido através do pagamento de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) (“Valor de Aquisição”), valor pago à vista na presente data, mediante a assinatura da escritura de compra e venda do Imóvel e do Contrato Atípico de Locação (“Data de Fechamento”).

¹ Fontes: seb.com.br; pueridomus.com.br.

No 2º ano de contrato, desde que cumpridas diversas obrigações e condições pactuadas com o Inquilino e com o vendedor, este último poderá ter direito a pagamento de um prêmio no montante de até R\$ 5.000.000,00 milhões (cinco milhões de reais) ("Earn-Out").

Contrato de Locação

O Contrato Atípico de Locação, também assinado na Data de Fechamento, possui prazo mínimo de **10 anos** e estabelece um aluguel mensal inicial de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**, o equivalente a um **Cap Rate do primeiro ano de 8,84%**.

O valor de locação será corrigido anualmente pelo IPCA e o contrato prevê, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada até o 5º ano de contrato* equivalente ao saldo devedor, e a impossibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo total do contrato e a apresentação de uma carta de fiança bancária como garantia colateral, a ser emitida e renovada anualmente pelo Inquilino em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor de locação mensal.

**Obs.: a partir do 6º ano de contrato, a multa rescisória passa a ser decrescente nas seguintes condições: 6º ano: 65% do saldo do contrato; 7º ano: 55% do saldo do contrato; 8º ano: 45% do saldo do contrato; 9º ano: 35% do saldo do contrato; e 10º ano: 25% do saldo do contrato.*

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo os ativos 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 atual de cotas do Fundo, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota por mês no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

Com a conclusão deste negócio, o Fundo passa então a deter os direitos de propriedade sobre o Imóvel, sem qualquer interrupção das atividades operacionais promovidas no local.

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

São Paulo, 29 de setembro de 2023.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**