

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 celebrou, nesta data Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVCs”), para a aquisição de **duas Lojas de Varejo e de um Centro de Distribuição Logístico**, majoritariamente locados para o **Grupo Fatura de Hortifrut S.A.** (“Oba Hortifruti”), pelo valor de aquisição de **R\$ 151.750.000 (cento e cinquenta e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais)** (“Valor de Aquisição”), em um conjunto de transações de *Sale&Leaseback*. Mais detalhes sobre a operação são apresentados ao longo deste documento.

Sobre o Inquilino

A operação de SLB dos três ativos marca o início da parceria do ALZR11 com o varejista Oba Hortifruti ([Homepage - Oba Hortifruti](#)), companhia fundada em 1979 e atua como um dos principais varejistas do setor de alimentos do país.

O Oba se especializou na oferta de alimentos voltado para produtos frescos e perecíveis, incluindo frutas, legumes, açougue, frios, laticínios, bem como uma variedade de produtos com a marca própria (Oba Reserve – Bovinos e Suínos, Chocolates, Farofas, Frios Especiais, Frutas, Vitaminas, Biscoiteira e outros).

Chegou ao estado de São Paulo em 1984, em Campinas, e em 1992 abriu a primeira loja em Brasília. Atualmente, o Oba conta com 72 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e Distrito Federal, para atender seus 20 milhões de clientes, e segue em fase de rápido crescimento em seus mercados, atingindo faturamento de R\$ 2,9 bilhões em 2023¹.

¹ Fonte: [Demonstrações Financeiras de 2023](#) do Grupo Fatura de Hortifrut S.A..

Sobre os Imóveis

1) Loja São Bernardo do Campo/SP

Esta loja, onde funciona uma **Loja Conceito Farm** do Oba Hortifruti, está localizada na Av. Francisco Prestes Maia, 1.491, no Centro de São Bernardo do Campo, na região metropolitana de São Paulo. Foi construída em 2021 e se localiza em uma região de alta densidade habitacional (estima-se que cerca de 1 milhão de pessoas vivam no entorno), contando com uma área construída de 4.428m² em um terreno de 2.111m². Sua localização conta com diversos pontos estratégicos para sua operação, com fácil acesso à Rodovia Anchieta.

Em seu entorno, possui, ainda, atrativos importantes do ponto de vista imobiliário do ativo, como shopping centers, hospitais, lojas de varejo e terminal rodoviário, entre outros, atendendo com ótima infraestrutura o grande fluxo de pessoas na região.

O imóvel se divide em três pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, com áreas técnicas, administrativas e de apoio e um pavimento térreo de área de loja, também com câmaras refrigeradas para açougue, frios e peixaria.



Loja Oba São Bernardo do Campo/SP: vista da fachada, onde funciona a Loja Conceito Farm de Varejo, do Oba Hortifruti.



Loja Oba São Bernardo do Campo/SP: mapas abertos da região.

2) Loja São José do Rio Preto/SP

Este imóvel foi construído em 2022 e se localiza na Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira, 3.530, na região sul de **São José do Rio Preto/SP**. Com cerca de 480 mil habitantes, a cidade possui localização estratégica e é uma das mais ricas do interior de São Paulo, com PIB superior a R\$ 21 bilhões².

Implantado em terreno com 7.000m², o empreendimento conta com uma área aprovada de 3.149m² e uma área construída de 2.722m², divididos em duas áreas, sendo uma **Loja Conceito Farm** do Oba Hortifruti, ocupando uma área construída de 2.204m², e a segunda dividida entre uma loja da rede PetCamp, com 388m² de área construída, locado via um contrato simples de locação, 130m² de área construída e uma área adicional aprovada, a ser construída de cerca de 427m², para instalação de novas operações de varejo e serviços.

A região onde está localizada a Loja é uma das regiões mais privilegiadas da cidade, onde estão localizadas as principais avenidas, diversos condomínios de luxo, além dos Shoppings Rio Preto Shopping Center, o Plaza Avenida Shopping e o Shopping Iguatemi.



Loja Oba São José do Rio Preto: vista da fachada, onde funciona a Loja Conceito Farm, do OBA Hortifruti.



Loja Oba São José do Rio Preto: mapas abertos da região.

² Fonte: Censo 2022, disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-do-rio-preto/panorama>.

3) Centro de Distribuição Sumaré/SP

O imóvel se localiza na saída do quilometro 107 da Rodovia Anhanguera, na Estrada Municipal Américo Ribeiro dos Santos em **Sumaré/SP**, bastante próximo dos acessos para ambos os sentidos da Rodovia Anhanguera, e também próximo das diversas lojas presentes na cidade de Campinas e sua Região Metropolitana. Possui fácil acesso para as rodovias Anhanguera (1,5 km), Dom Pedro (5km), Adalberto Panzan (5km).

Este novo imóvel foi desenvolvido e construído em 2023 para concentrar toda a operação logística e de distribuição do Oba Hortifruti, tendo uma localização estratégica próxima aos principais centros de atuação do grupo, de onde abastecerá todas as 72 lojas atuais da rede, além de suas potenciais futuras unidades. O terreno possui área de 90.602m², conta com uma área construída de 33.795m², além de uma área de expansão já aprovada de até 14.116m² de área adicional, a ser construída e locada para o Oba Hortifruti.

Em sua composição, a área conta com um galpão de armazenagem principal térreo com 66 docas de carga e descarga para operação de abastecimento das lojas, conta com câmaras frias e congeladas, tendo parte do seu piso preparado para tais operações, além de áreas apoio, concentrando ainda áreas administrativas e de escritório, onde funciona a sede da empresa.



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.



Centro de Distribuição Oba Sumaré/SP: mapas abertos da região.

Condições do Negócio

O ALZR está adquirindo estes ativos através de operações de Sale&LeaseBack (“SLB”), com **contratos de locações atípicos** para cada imóvel e possuindo prazos iniciais de **15 anos**. Pelos três imóveis descritos acima, em conjunto (“Imóveis”), o ALZR desembolsará o valor de **R\$ 151.750.000 (cento e cinquenta e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**, a ser pago na data de assinatura das escrituras de compra e venda e dos Contratos Atípicos de Locação (“Data de Fechamento”).

Há, ainda, um valor de até **R\$ 11.500.000 (onze milhões e quinhentos mil reais)** que poderá ser pago após 12 meses a contar da Data de Fechamento, **desde que cumpridas todas as obrigações da Locatária e/ou da Vendedora no âmbito dos CVCs, Escrituras e dos Novos Contratos de Locação (“Earn Out Aquisição”)** e um valor de até **R\$ 52.890.400 (cinquenta e dois milhões, oitocentos e noventa mil e quatrocentos reais)**, a serem pagos desde que construídas e locadas, em termos e condições a serem aprovadas pelo Fundo, das áreas de expansão do Centro de Distribuição Sumaré/SP e da Loja São José do Rio Preto/SP (“Earn Out Expansão”).

Com estas aquisições, o **Fundo ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos**, tanto em setor de atuação do locatário quanto em classe de ativo (Centro de Distribuição Logístico e Renda Urbana/Varejo).

Contratos de Locação

Uma vez superadas as condições precedentes para aquisição dos Imóveis, os contratos de locação com o Oba serão assinados concomitantemente às lavraturas das escrituras e ao pagamento do Valor de Aquisição. Estes contratos terão prazos atípicos iniciais de no mínimo **15 anos** e o aluguel mensal total inicial de todas as Lojas, incluindo a locação para a PetCamp, e do Centro de Distribuição é de aproximadamente **R\$ 1.163.305 (um milhão, cento e sessenta e três mil trezentos e cinco reais)**, o equivalente a um **Cap Rate de 9,20% ao ano** durante os primeiros doze meses a contar da aquisição.

Os valores de locação serão corrigidos anualmente pelo IPCA e os contratos 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 a 24 (vinte e quatro) vezes o valor de locação mensal.

Considerando que a negociação e assinatura do Contrato Atípico de Locação é uma das condições precedentes da transação, suas características podem variar e deverão, nesse caso, ser atualizadas em comunicação ao mercado referente à conclusão do negócio.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, incluindo os ativos objetos 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 expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, aproximadamente, **R\$ 0,12 por cota por mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez. Ressalta-se que este valor foi calculado sobre a quantidade atual de cotas do Fundo, ou 9.860.406 cotas.

Estima-se que a conclusão desta operação ocorra em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de divulgação deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 23 de maio de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.