

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: nº 28.737.771/0001-85 e Código de Negociação B3: ALZR11

("Fundo" ou "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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 Compromisso de Venda e Compra ("CVC") vinculante para a **aquisição de um Galpão Logístico construído sob medida e locado na modalidade *Built-to-Suit* (BTS) para a SHPX Logística LTDA.** ("Shopee" e/ou "Locatária"), localizado em Ibitinga/SP, ("Imóvel" ou "Empreendimento"), na macro região de **Araraquara/SP**.

Esta transação alinha-se à estratégia contínua de investimento em imóveis de alta qualidade para geração de renda, valendo-se de contratos de locação de longo prazo, atípicos, com inquilinos de alta qualidade.



Galpão Logístico BTS Shopee: imagens do projeto.

Condições do Negócio

O preço de aquisição do Empreendimento será de **R\$ 125 milhões**, pagos mediante compensação financeira de créditos detidos entre o ALZR11 e o vendedor, no âmbito da oferta pública de distribuição da 8ª emissão de cotas do Fundo, de forma concomitante a lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel, após a superação das condições precedentes previstas no CVC 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.

Há ainda uma previsão de potencial pagamento de um *Earn-Out* no valor de até R\$ 20 milhões, que poderá ser pago, a critério do ALZR11, em recursos e/ou compensação financeira de créditos no âmbito de uma futura oferta de cotas do Fundo, em 12 meses após a data de fechamento da transação, condicionado ao cumprimento de obrigações da Locatária e/ou do vendedor no âmbito do CCV e do Contrato de Locação, conforme definido nos documentos da transação ("Earn Out").

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 das receitas geradas por outros ativos integrantes da carteira do Fundo, nos termos do [Regulamento do ALZR11](#).

Desta forma, na visão da Gestora, a transação objeto deste Fato Relevante representará um **Yield on Cost** de aproximadamente **10,9% a.a. ao longo do primeiro ano**, sobre os valores efetivamente pagos pelo Fundo e a expectativa é que esta transação represente, aproximadamente, **R\$ 0,09 por cota por mês** no primeiro ano, considerando a quantidade cotas do ALZR em circulação antes da 8ª emissão do Fundo.

A expectativa das partes é que a conclusão da transação ocorra em até 15 dias a contar da presente data.

Sobre o Imóvel

O Galpão Logístico BTS Shopee ("**BTS Shopee**") é um centro logístico, localizado no cruzamento da Rodovia SP-304 e Estrada Municipal IBG-154, macrorregião de Araraquara. Trata-se de uma localização estratégica, com boa conectividade rodoviária, próxima a grandes centros produtores e consumidores da região, como Ribeirão Preto, Araraquara, Bauru e São Carlos.

O Empreendimento foi desenvolvido e concebido sob medida para a Shopee, como uma operação de 'First Mile', recebendo os produtos diretamente dos fornecedores locais, para a consolidação das cargas que serão enviadas para os demais centros de distribuição *Last Mile* e/ou para os clientes finais, encontrando-se em fase final de obras, com área de terreno de 60.724 m² e área construída atual de 29.545 m², sendo aproximadamente 28.215 m² de armazenagem *cross-docking*, com 98 docas e 4 rampas.

O projeto inclui ainda 1.329,93 m² de áreas de apoio (portaria, eclusa, refeitório, vestiários, etc), além de uma ampla área de pátio para estacionamento e manobra de caminhões, composto por uma via de mais de 21 m de largura e 230 vagas (104 vagas para carretas, 69 vagas para carros e 57 vagas para motos), fundamental para este tipo de operação.

Em relação às especificações técnicas, o Empreendimento possui as mais elevadas, incluindo piso nivelado a laser com capacidade de 6 ton/m², pé-direito livre de 12 m, sistema de combate a incêndios com *sprinklers* conforme AVCB J4, docas elevadas com niveladoras e cobertura metálica com isolamento termoacústico.



Contrato de Locação

O Imóvel está 100% locado para a Shopee por meio de um Contrato de Locação Atípico (“Contrato de Locação”), pelo período mínimo de **10 anos** a contar do início da locação (“Prazo Inicial de Vigência da Locação”), que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária (“Data de Início da Locação”).

O valor de aluguel mensal previsto no Contrato de Locação, é de aproximadamente **R\$ 1.035.000** (“Aluguel”) atualizado: (i) mensalmente pela variação do INCC/FGV, desde a assinatura do Contrato de Locação em agosto de 2024 até a Data de Início da Locação, e (ii) anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da Data de 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 do Prazo Inicial de Vigência da Locação, prevista a impossibilidade de ação revisional do valor de aluguel durante o Prazo Inicial de Vigência da Locação e, para garantia da locação, a obrigação de apresentação de uma carta de fiança bancária, emitida por um banco tido como de primeira linha e renovada anualmente pela Shopee, em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor do Aluguel e encargos do Imóvel.

Sobre o Inquilino

O Imóvel está locado para Shopee, uma empresa de tecnologia focada em comércio eletrônico fundada em 2015, em Singapura, como parte do grupo Sea Limited. Lançada inicialmente como uma plataforma *mobile-first* no Sudeste Asiático, a companhia rapidamente se consolidou como um dos principais *marketplaces* da região e expandiu sua atuação para outros mercados, incluindo a América Latina — com destaque para o Brasil, onde iniciou operações em 2019.

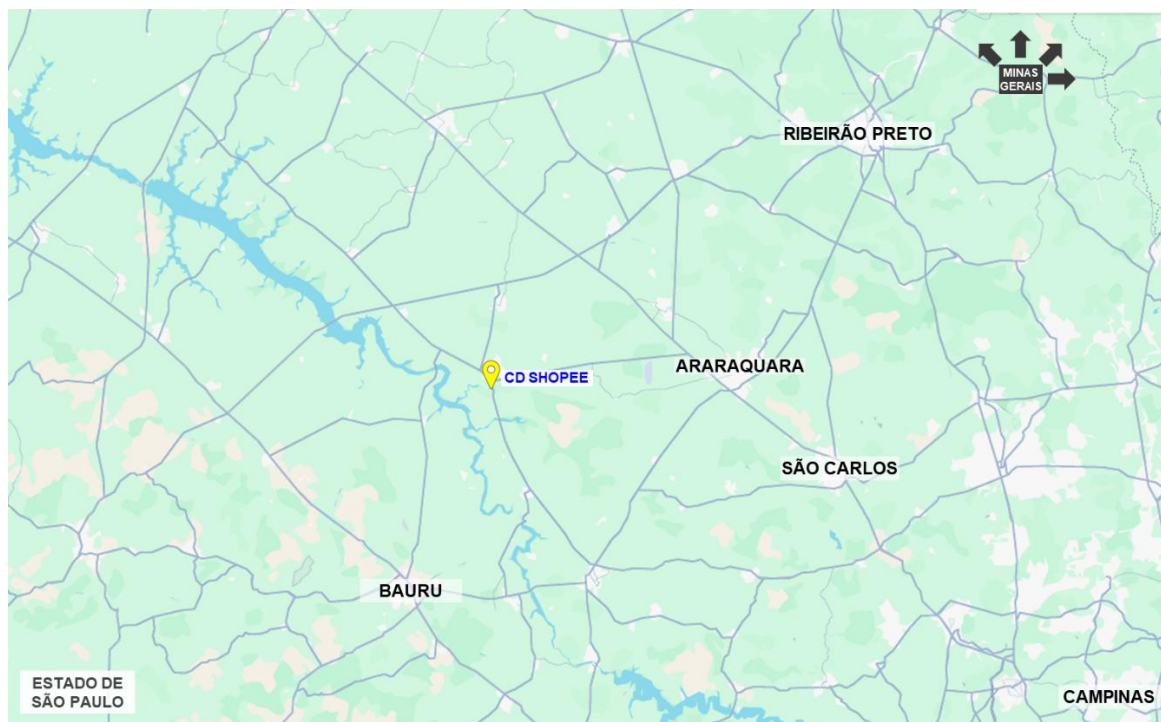
Ao longo dos anos, a Shopee cresceu combinando expansão orgânica com forte investimento em marketing, logística e tecnologia. A empresa estruturou um ecossistema próprio de pagamentos, por meio da ShopeePay, e desenvolveu soluções logísticas integradas para dar suporte a vendedores locais e internacionais. No Brasil, ampliou sua presença com centros de distribuição, parcerias logísticas e incentivo à digitalização de pequenos e médios comerciantes.

Nos últimos anos, a plataforma registrou bilhões de pedidos globalmente, consolidando-se como uma das maiores operações de e-commerce em volume de transações no mundo. Em 2024, a Shopee manteve forte crescimento em mercados estratégicos, com o Brasil figurando entre seus principais polos fora da Ásia. Sua estratégia está centrada na oferta de ampla variedade de produtos, preços competitivos, experiência gamificada para o usuário e fortalecimento do ecossistema digital, posicionando a companhia como um dos principais players do varejo online em mercados emergentes.

Em termos financeiros, a Shopee integra o **grupo Sea Limited**, companhia listada na New York Stock Exchange (NYSE), que opera nas áreas de comércio eletrônico, serviços financeiros digitais e entretenimento digital. Em 2025, o grupo reportou **faturamento de US\$ 22,9 bilhões**, com o segmento de e-commerce — liderado pela Shopee — respondendo por cerca de **US\$ 16,6 bilhões** desse total. No mesmo período, a plataforma registrou **EBTIDA de US\$ 3,5 bilhões** aproximadamente e mais de 13,9 bilhões de pedidos ao longo do ano, refletindo a forte expansão da base de usuários e do ecossistema de vendedores da companhia.

Sobre a Região

Localizada no interior do estado de São Paulo, a região onde se encontra o imóvel apresenta posição estratégica dentro do interior paulista, situando-se entre importantes polos econômicos do estado, como **Araraquara, São Carlos, Bauru e Ribeirão Preto**. Essa localização confere ao ativo conectividade logística e a distribuição para diversos polos regionais, permitindo integração com importantes rotas de transporte e cadeias de suprimento que conectam o interior paulista aos principais centros econômicos do país. Nesse contexto, a região se destaca pela capacidade de atender de forma eficiente tanto cidades do interior quanto grandes mercados consumidores, reforçando sua relevância como ponto estratégico dentro da malha logística do estado.



Galpão Logístico BTS Shopee: localização do projeto.

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

São Paulo, 17 de março de 2026.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.