

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, dois Memorandos de Entendimento (“Memorandos”) com o **TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Vendedor”), que regem a exclusividade e os principais termos e condições para as aquisições, pelo **ALZR11**, da totalidade de duas SPEs (“Sociedades”), integralmente detidas pelo Vendedor e detentoras da totalidade de duas lojas de varejo alimentício/renda urbana. Estas lojas foram desenvolvidas sob medida para atender às necessidades da **Sendas Distribuidora S.A.** (“Assaí”) via operações de *Built-To-Suit* e, em conjunto, possuem área total construída de mais de 31.000m² em terrenos com mais de 127.500m², localizados em regiões estratégicas para sua atividade, situadas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro (“Imóveis”).

Sobre o Inquilino

O Assaí Atacadista (B3: ASAI3 e NYSE: ASAI) é uma empresa de atacarejo, fundada em São Paulo/SP e possui foco no atendimento a pequenos e médios comerciantes e consumidores diretos.

O Assaí completará 50 anos em 2024 e, atualmente, conta com mais de 290 lojas em operação em todas as regiões do país, 12 centros de distribuição, 11 escritórios regionais e mais de 80 mil colaboradores, sendo a 2ª maior varejista do Brasil, com faturamento de R\$ 72,8 bilhões em 2023 e mais de 35 milhões de clientes frequentando suas lojas todos os meses¹.

Condições do Negócio

Com a celebração futura dos Documentos Definitivos de Transação (“Documentos”) entre as partes, o ALZR11 irá adquirir a totalidade das quotas das Sociedades e, assim, de forma indireta, os Imóveis, através do pagamento do valor total de **R\$ 209.590.782** (duzentos e nove milhões, quinhentos e noventa mil, setecentos e oitenta e dois reais) (“Preço de Aquisição”) a ser pago após a superação das condições precedentes, incluindo, mas não se limitando às conclusões de diligências e conclusão das obras, sob exclusiva responsabilidade do Vendedor.

Há, ainda, um valor de até **R\$ 11.000.000** (onze milhões de reais) que poderá ser pago em novembro/2025 e um valor de até **R\$ 23.000.000** (vinte e três milhões de reais) que poderá ser pago em fevereiro/2026, desde que cumpridas todas as obrigações da Vendedora no âmbito dos Documentos, e da Locatária nos Contratos de Locação (“Earn Out”).

Adicionalmente, após a conclusão das aquisições, e tão logo seja possível, o Fundo iniciará o processo de dissolução das Sociedades, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador dos Imóveis.

¹ Fonte: [Apresentação Institucional de Maio/2024 do Assaí](#), disponível no [website de Relações com Investidores](#).

Com a aquisição destes novos imóveis, o **ALZR11** diversificará ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação do locatário quanto em classe de ativo (Renda Urbana/Varejo Alimentício).

Contratos de Locação

Os Imóveis estão 100% locados para o **Assaí** por meio de Contratos Atípicos de Locação, pelo período mínimo de **20 anos** a contar das datas de início das locações.

O valor total dos aluguéis atualizados até a presente data é de aproximadamente **R\$ 1.564.300** (um milhão, quinhentos e sessenta e quatro mil e trezentos reais) ("Aluguéis") e seguirão sendo atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, o que representa, neste momento, um **Cap Rate estimado de aproximadamente 9,27% a.a.** para o ALZR11 nos primeiros 12 meses da operação.

Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada pelo Assaí equivalente ao saldo devedor integral de todas as locações vincendas.

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\$ 0,16 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 assinatura dos Documentos ocorra em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de divulgação deste Fato Relevante.

Mais detalhes sobre a operação serão apresentados conforme as evoluções destes negócios, sendo certo que o Fundo sempre manterá seus investidores devidamente informados sobre quaisquer novidades relacionadas e 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.