

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, informar que adquiriu, através de leilão realizado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) na presente data, 1.058.298 cotas do fundo **TISHMAN SPEYER RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“TSER11”), através do investimento de R\$ 105.829.800,00 (cento e cinco milhões, oitocentos e vinte e nove mil e oitocentos reais), equivalente a R\$ 100,00/cota.

A quantidade de cotas expressa acima representa aproximadamente 88% do total de cotas do TSER11, de forma que o ALZR11 passará a ser indiretamente o proprietário majoritário do Imóvel abaixo descrito, sendo esta aquisição em linha com a política de investimentos do Fundo. Mais detalhes da operação são apresentados a seguir:

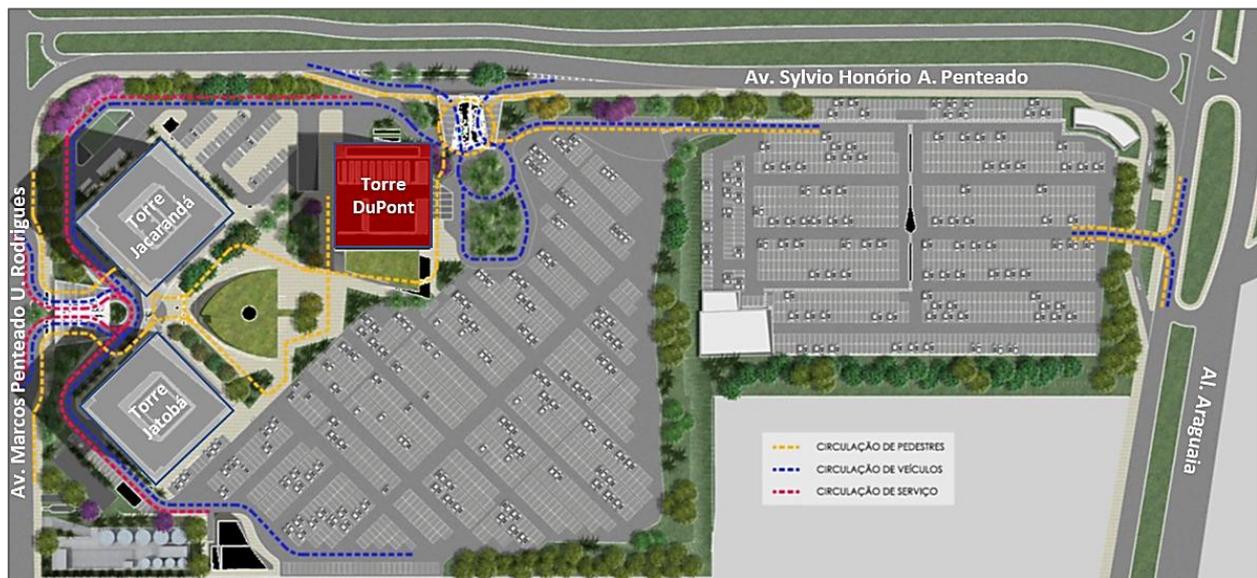
Sobre o Imóvel

O TSER11 detém 100% da **Torre DuPont**, um edifício comercial “*triple A*” com mais de 19 mil m² de área BOMA, composto por dois pavimentos de subsolo, térreo e sete pavimentos corporativos, além de áreas acessórias (loja, restaurante, auditório, etc.), construído sob medida para as Locatárias abaixo descritas, via uma operação de *Built-To-Suit* entregue em 2020 (“Imóvel”).

Projetado pela KOM Arquitetura, o Imóvel foi concebido com as mais modernas especificações técnicas, com pavimentos com aproximadamente 2.720m² de área BOMA, pé direito livre de 2,70m e conceito *Core&Shell*, com áreas de escritório com vãos livres (*Lease Span*) de 13 a 24m, permitindo um layout flexível, e um core central composto por banheiros, áreas de apoio e 6 elevadores sociais e elevador de serviço.

O Imóvel foi desenvolvido com elevados conceitos de sustentabilidade, com fachadas de alto desempenho, reduzindo absorção térmica, otimizando a absorção de luz, eficiência do ar-condicionado e consumo de energia. Além disso, reutiliza águas pluviais para irrigação, além de um sistema de ar-condicionado e geradores de última geração para 100% do Imóvel.

Localizado na região metropolitana de São Paulo, em Alphaville – Barueri/SP, dentro do complexo empresarial Castelo Branco Office Park (CBOP), vizinho ao Shopping Tamboré, e que abriga outras empresas de grande porte como Enel, Azul e Phillips, entre outras. Possui acesso direto pela Rodovia Castello Branco e principais avenidas de Alphaville, estando também ao lado do Rodoanel e a 10km do acesso a São Paulo pelas Marginais Pinheiros e Tietê.



Imóvel DuPont: vista da fachada da Torre DuPont, localizado no complexo empresarial Castello Branco Office Park, em Alphaville – Barueri/SP.

Contrato de Locação

O Imóvel está locado para a Performance Specialty Products do Brasil Ltda. (“DuPont Brasil”) e para a Danisco Brasil Ltda. (“Danisco” e, em conjunto com a DuPont Brasil, “Locatárias”), duas empresas do grupo econômico DuPont, através de um contrato de locação atípico com prazo de vigência de 15 anos, com início em setembro/2020 (“Contrato de Locação”). Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por eventual rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de todos os aluguéis futuros.

As Locatárias pagam mensalmente o valor de aproximadamente R\$ 1,8 milhão a título de aluguel, corrigido anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, em outubro de cada ano.

Sobre a DuPont

A DuPont (E. I. du Pont de Nemours and Company) é uma empresa multinacional de origem americana, listada na Bolsa de Nova York (*ticker* NYSE: DD), sendo uma das maiores empresas químicas do mundo, com um faturamento líquido superior a R\$ 90 bilhões (ou aproximadamente US\$16,7 bilhões) em 2021.

Presente em mais de 40 países, a DuPont possui mais de 23.000 funcionários, 90 plantas e mais de 15 centros de pesquisa e desenvolvimento, atuando e liderando mercados em diversos setores, entre os quais eletrônica, automotivo de última geração, água, proteção & segurança e tecnologias industriais.

Sobre o Fundo TSER11

O TSER11 teve seu IPO na B3 em 31/03/2021 e tem atualmente a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como [administradora](#) e a TS Gestão e Consultoria Imobiliária LTDA como [gestora](#).

Em 30/11/2022, seu Ativo era composto exclusivamente pelo Imóvel acima descrito e aproximadamente R\$3,5 milhões em caixa, tendo ainda obrigações por securitização de recebíveis no valor aproximado de R\$ 124 milhões, referente a um CRI emitido em abril/2021, a um custo de 5,50% ao ano, e corrigido pelo IPCA (“Securitização”). A amortização da Securitização se iniciará em abril/2023, e se estenderá ao longo da vigência do Contrato de Locação.

Em 2022, o TSER11 distribuiu rendimentos de R\$ 10,8/cota, equivalente a uma média mensal de aproximadamente R\$ 0,90/cota, o que representa um *dividend yield* médio anualizado de 10,8% sobre o valor de aquisição das cotas pelo ALZR11, bastante superior ao *yield* atual do ALZR11 e sendo, assim, uma operação atraente do ponto de vista de incremento de rendimentos distribuíveis e de geração de valor de longo prazo, na visão da Gestora.

Qualitativamente, entendemos que agregar este ativo ao portfólio do ALZR11 significa adicionar exposição a mais um contrato forte com muitos anos ainda pela frente, além de incrementar o prazo médio dos contratos do portfólio com um Imóvel e inquilino de primeiríssima linha, ao qual ainda não tínhamos exposição.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional do conjunto de Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, 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 Fundo. Considerando a quantidade atual de cotas do Fundo, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente aproximadamente R\$ 0,14 por cota por mês no primeiro ano.

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

São Paulo, 11 de janeiro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.