

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, Memorando de Entendimentos vinculante (“MoU”) para aquisição de 2 (dois) ativos de renda urbana, localizados em São Paulo/SP e Joinville/SC (em conjunto, “Imóveis”), de atual propriedade/sob domínio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA** (“HBCR11” ou “Vendedor”), pelo valor total de R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), corrigidos mensalmente pela variação do IPCA-IBGE, entre a data de assinatura do MoU e a data do efetivo pagamento (“Aquisição dos Imóveis Raposo e Joinville”). Mais detalhes da operação são apresentados a seguir.

Sobre os Imóveis

I. Imóvel Raposo

O primeiro imóvel está localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 6.008, próximo à Av. Escola Politécnica em São Paulo/SP, e possui aproximadamente 30.576m² de área de terreno e 4.249m² de área construída.

Originalmente, este imóvel foi adquirido pelo HBCR11 em dezembro/2020 através de uma operação de *Sale&Leaseback* com a Decathlon, gigante global do varejo esportivo e, em dezembro/2021, também foi inaugurada no imóvel uma unidade da Cobasi, player de destaque na área de varejo para Pets. Os contratos de locação equivalem a um aluguel mensal total de aproximadamente R\$ 268,2 mil.

Deste montante, o valor de aproximadamente R\$ 216,5 mil refere-se ao contrato atípico de locação com a Decathlon, que possui um prazo mínimo de locação de 30 anos e é corrigido anualmente pelo IPCA. É prevista, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada nos primeiros 10 anos de vigência da locação. O restante, ou aproximadamente R\$ 51,7 mil, refere-se ao contrato de locação da Cobasi, que possui um prazo mínimo de locação de 15 anos e também é corrigido anualmente pelo IPCA (“Imóvel Raposo”).





Imóvel Raposo: vista da fachada e mapa do entorno do imóvel onde funcionam as operações da Decathlon e da Cobasi, localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 6.008, São Paulo/SP.

Além das áreas atualmente construídas e locadas, o Imóvel Raposo possui ainda uma relevante área de terreno, com potencial de expansão relevante a ser explorado pelo ALZR11 no futuro. Por este imóvel, o Fundo pagará R\$ 34,5 milhões, equivalente a um Cap Rate de aproximadamente 9,3% a.a., considerando o aluguel vigente.

II. Imóvel Joinville

O segundo imóvel está localizado na Rua XV de Novembro, nº 2.805 em Joinville/SC, e possui aproximadamente 37.302m² de área de terreno e 2.345m² de área construída. Neste imóvel funciona uma operação de varejo da Decathlon e seu contrato de locação atípico corresponde a um aluguel mensal de aproximadamente R\$ 112 mil. Este contrato tem um prazo mínimo de locação de 30 anos, é corrigido anualmente pelo IPCA e possui uma cláusula prevendo uma multa integral em caso de rescisão antecipada nos primeiros 10 anos de vigência da locação (“Imóvel Joinville”).





Imóvel Joinville: vista da fachada e mapa do entorno do imóvel onde funciona a operação da Decathlon, localizado na Rua XV de Novembro, nº 2.805, Joinville/SC.

Por este imóvel, o Fundo pagará o valor de aquisição de R\$ 14,5 milhões, equivalente a um *Cap Rate* de aproximadamente 9,3% a.a., considerando o aluguel vigente.

Sobre os Inquilinos

Atualmente nos Imóveis funcionam lojas de artigos esportivos da Iguasport Ltda. (“Decathlon”), maior varejista do mundo no setor esportivo, com mais de 1.700 lojas distribuídas em 70 países, 105 mil funcionários e faturamento superior a €14 bilhões em 2021¹.

No Imóvel Raposo funciona também a operação da Cobasi Comércio de Produtos Básicos e Industrializados S.A. (“Cobasi”), varejista focada em produtos para animais de estimação, jardinagem e produtos para casa, que conta hoje com 188 lojas espalhadas pelo Brasil, mais de 5 mil funcionários e faturamento estimado superior a R\$ 2,6 bilhões em 2022².

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\$ 0,05 por cota por mês no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

¹ Fonte: [Decathlon](#);

² Fonte: [Infomoney](#).

Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, concomitante a confirmação do negócio e pagamento dos valores acordados, o Fundo passará então a deter os direitos de propriedade sobre os Imóveis, sem qualquer interrupção das atividades operacionais promovidas nos locais.

A expectativa das partes é que a conclusão do negócio ocorra em até 60 (sessenta) dias contados a partir desta data.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas do Fundo devidamente informados sobre quaisquer evoluções a respeito da Aquisição dos Imóveis Raposo e Joinville.

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

São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.