

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, em continuidade ao [Fato Relevante de 24/05/2024](#), foram superadas todas as condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos e, nesta data, foram assinados os Compromissos de Compra e Venda de Quotas definitivos (“CCVQs” ou “Compromisso(s)”) entre as partes para aquisição da totalidade das quotas das Sociedades detentoras dos direitos sobre as duas lojas locadas para o Assaí localizadas nos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, pelo valor total de **R\$ 212.590.782**, sendo **R\$ 72.183.978** referente à loja do Rio de Janeiro e **R\$ 140.406.804** referente à loja de São Paulo. Detalhes adicionais sobre as operações estão apresentados ao longo deste Fato Relevante.

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 completou 50 anos em 2024 e, atualmente, conta com mais de 297 lojas em operação em todas as regiões do país, 12 centros de distribuição, 12 escritórios regionais e mais de 84 mil colaboradores, sendo a 2ª maior varejista do Brasil, com faturamento de R\$ 73 bilhões em 2023 e mais de 38 milhões de clientes frequentando suas lojas todos os meses¹.

Sobre os Imóveis

Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ

O ativo foi recentemente desenvolvido sob medida para atender às necessidades do Assaí via uma operação de *Built-To-Suit*, e possui uma área construída de aproximadamente 12.132 m² em uma área de terreno total de 31.940 m² (“Assaí RJ”).

Localizado na Avenida Brasil, nº 33.809, a mais importante via expressa da cidade do Rio de Janeiro, com um fluxo com mais de 800 mil veículos por dia, ligando a Baixada Fluminense e as zonas Norte e Oeste ao Centro da cidade. Desenvolvida no bairro Bangu, um dos bairros mais populosos da cidade do Rio de Janeiro/RJ, com cerca de 250 mil habitantes, a Loja Assaí RJ está em operação desde dezembro de 2023, sendo que a inauguração desta nova loja em Bangu reforça o posicionamento estratégico do grupo Assaí na região metropolitana do Rio de Janeiro.

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



Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ: fotos recentes do empreendimento, com mais de 12 mil m² de área construída.



Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ: mapas da região.

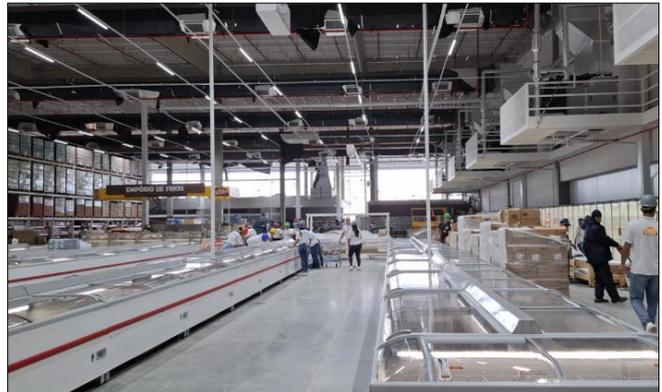
Loja Assaí Guarujá/SP

Também desenvolvido sob medida através de uma operação de *Built-To-Suit*, o ativo, recém-construído e inaugurado em dezembro/2024, possui uma área construída de 17.554 m² em uma área de terreno total de 63.172m² (“Assaí Guarujá”).

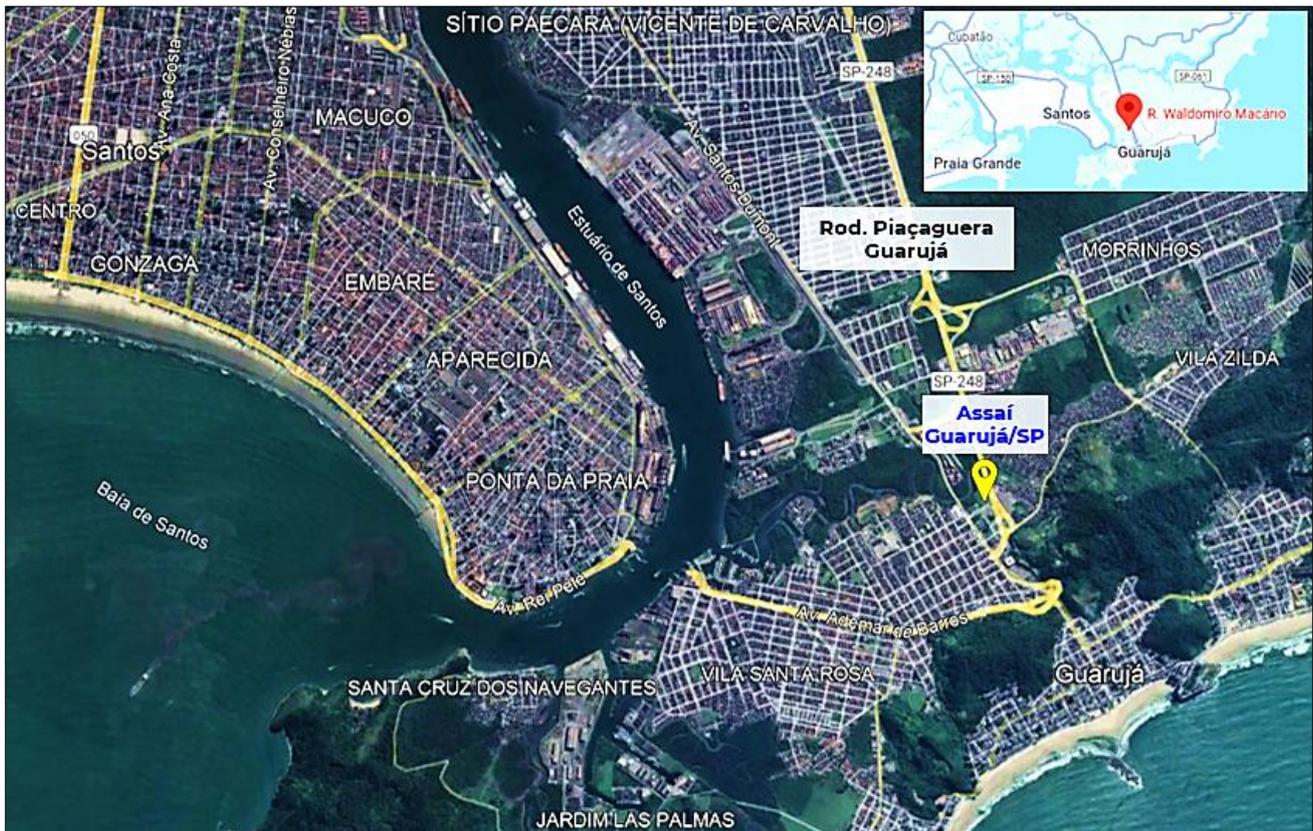
Devido à sua localização estratégica, na entrada principal da cidade de Guarujá/SP, esta será uma das maiores e mais relevantes lojas do Assaí, contando com uma área anexa de varejo e serviços integrando outras operações, de forma a maximizar as vendas e operação da loja.

Localizada as margens da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, também conhecida como Piaçaguera-Guarujá, que se inicia na Rodovia dos Imigrantes e se estende por um dos corredores mais significativos e estratégicos

do litoral sul do estado de São Paulo. O município de Guarujá destaca-se como um dos principais polos da Baixada Santista, região líder em recebimento de visitantes do estado.



Loja Assai Guarujá/SP: fotos recentes do empreendimento, com mais de 17 mil m² de área construída.



Loja Assaí Guarujá/SP: mapas da região.

Condições do Negócio

Em relação à **Loja Assaí RJ**, com a celebração do Compromisso entre as partes, o ALZR11 adquire, nesta data, a totalidade das quotas da Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) detentora dos direitos reais sobre o ativo e, assim, se torna proprietário, de forma indireta, do imóvel. O valor de aquisição, de **R\$ 72,2 milhões** é composto da seguinte forma: (i) aproximadamente **R\$ 10 milhões** foram pagos na presente data pelo Fundo aos vendedores e (ii) aproximadamente **R\$ 62,2 milhões** via a assunção pelo ALZR11 do saldo devedor da operação de Securitização já existente, detalhada abaixo. Neste caso, desde que cumpridas todas as obrigações do vendedor no âmbito do Compromisso, e da Locatária no âmbito do Contrato de Locação, existe ainda um valor adicional fixo de até **R\$ 10 milhões** a ser pago pelo Fundo aos vendedores em novembro/2025 (“Earn Out Assaí Rio de Janeiro”)

Em relação à **Loja Assaí Guarujá**, a efetiva aquisição das Cotas da SPE está condicionada à superação de determinadas condições precedentes, especialmente quanto à conclusão satisfatória das diligências pelo Fundo. Desta forma, desde que superadas as condições precedentes, a aquisição da totalidade das quotas da SPE detentora dos direitos reais sobre o imóvel será realizada pelo ALZR11 pelo valor de aquisição de aproximadamente **R\$ 140,4 milhões**, a ser pago da seguinte forma: (i) aproximadamente **R\$ 18,7 milhões** serão pagos à Vendedora na data de fechamento e (ii) aproximadamente **R\$ 121,7 milhões** via a assunção pelo Fundo do saldo devedor da operação de Securitização existente, também detalhada abaixo. Na data de fechamento, o saldo devedor da Securitização será atualizado, de forma que o valor efetivamente desembolsado pelo Fundo será atualizado, respeitando o valor de aquisição. Desde que cumpridas todas as obrigações da Vendedora no âmbito do Compromisso, e da Locatária no Contratos de Locação, existe ainda

um valor fixo de até **R\$ 21 milhões** a ser pago pelo Fundo aos Vendedores em fevereiro/2026 (“Earn Out Assaí Guarujá”).

Adicionalmente, tão logo seja possível, o Fundo iniciará o processo de dissolução/distrato das SPEs, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do Imóvel.

Com estas aquisições, o **ALZR11** diversifica ainda mais seu portfólio, tanto em locatário e seu setor de atuação, 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 da data de início das locações, sendo que a Loja Assaí RJ teve sua inauguração e início de vigência em dezembro de 2023, e a Loja Assaí Guarujá teve sua inauguração e início de vigência em dezembro de 2024.

Loja Assaí RJ: o aluguel mensal vigente da Loja Assaí RJ é de **R\$ 555.851** e será atualizado anualmente pelo IPCA em outubro de cada ano, equivalendo a um **Cap Rate de aproximadamente 9,2%** considerando o valor de aquisição e um **Cash-on-Cash Yield de aproximadamente 18,6% a.a.** no primeiro ano, considerando a Securitização.

Loja Assaí Guarujá: o aluguel mensal vigente da Loja Assaí Guarujá, é de **R\$ 1.068.194** e será atualizado anualmente pelo IPCA em janeiro de cada ano, equivalendo a um **Cap Rate de aproximadamente 9,1%** e um **Cash-on-Cash Yield de aproximadamente 18,1% a.a.** no primeiro ano, considerando a Securitização.

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.

Securitizações de Recebíveis existentes

Conforme informado acima, os dois imóveis possuem operações de alavancagem via CRIs, estruturados anteriormente pelos vendedores (“Securitização(ões)”), que serão assumidas pelo ALZR11. Os saldos devedores aferidos nesta data são de aproximadamente **R\$ 62,2 milhões** para a Loja Assaí RJ e de **R\$ 121,7 milhões** para a Loja Assaí Guarujá. Ambos possuem fluxos de pagamentos dos juros e amortizações compatíveis e sincronizados com os Contratos de Locação Atípicos dos ativos, com custo de 7,75% ao ano, e seus saldos são corrigidos pelo IPCA anualmente, em linha com os reajustes dos Aluguéis.

Desta forma, o **Fundo utilizará inicialmente cerca de R\$ 28,6 milhões de seu caixa (Equity)** na aquisição destes ativos, tendo desembolsado aproximadamente **R\$ 10 milhões** na presente data. Além da cessão transitória dos recebíveis, a operação conta ainda com a constituição de uma alienação fiduciária dos imóveis, usual neste tipo de estrutura de alavancagem.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo desta transação, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do seu [Regulamento](#).

Em virtude das aquisições combinadas com as Securitizações acima descritas, o Fundo passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos das Securitizações de aproximadamente R\$ 155 mil com o Assaí RJ e R\$ 280 mil com o Assaí Guarujá no primeiro ano. Assim, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, imediatamente, **R\$ 0,01 por cota por mês** com a aquisição do Assaí RJ, e chegando ao total de aproximadamente **R\$ 0,04 por cota por mês** após a conclusão da aquisição do Assaí Guarujá no primeiro ano, em substituição ao valor de R\$ 0,02 por cota por mês correspondente ao *Equity* ora aplicado em fundos de liquidez.

Por fim, ressaltamos também que, com a aquisição destes imóveis, o **prazo médio de vencimento dos contratos atípicos das locações do Fundo passará de 9,3 anos (ao final de dezembro/2024) para 10,2 anos.**

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

São Paulo, 20 de janeiro de 2025.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.