

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

(“Fundo” ou “ALZR11”)

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, e **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, ALZR11, como único cotista do **ALIANZA DIGITAL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.862/0001-22 (“Alianza Digital”), em continuidade ao [Fato Relevante de 17/04/2024](#), vêm, por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que, após as enchentes ocorridas na região de Porto Alegre a Gestora acompanhou junto à Scala a execução de todos os serviços necessários para a retomada da operação do Data Center, incluindo a realização de obras e melhorias no Imóvel, elaboração de projetos e medidas mitigadoras para novas ocorrências, substituição, instalação e comissionamento da totalidades dos equipamentos afetados, tendo sido concluída pela Scala a retomada integral da operação do Data Center.

Assim, na presente data, foram formalizados os documentos definitivos da transação, incluindo, mas não se limitando, a um aditamento ao Compromisso de Venda e Compra (CVC) alterando algumas condições da transação de *Sale&Leaseback* originalmente pactuada, sendo, as principais, as seguintes: redução do preço inicial de aquisição do Imóvel para **R\$ 120 milhões**, estruturação de uma operação de Securitização (abaixo detalhada), e estabelecimento das regras para potenciais expansões futuras do Data Center. Adicionalmente, foram superadas todas as condições precedentes previstas no CVC, de forma que o Alianza Digital concluiu a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel, conforme apresentado neste Fato Relevante.

Sobre o Imóvel

O imóvel possui aproximadamente 5.311m² de área construída em um terreno com área de aproximadamente 4.730m² (“SLB Scala POA”, “Imóvel” ou “Data Center”) e está localizado à rua Arbutan, nº 266, esquina com a Avenida Pernambuco, nº 1.124, no bairro Navegantes, em Porto Alegre, próximo ao Aeroporto Internacional Salgado Filho.

A escolha estratégica de Porto Alegre baseia-se não apenas em sua proximidade com outros data centers em uma região altamente conectada, mas também na perspectiva de se tornar um ponto de conexão para o cabo submarino Malbec, que conta com 2.600 quilômetros de extensão, e já conecta as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro a Buenos Aires, contando ainda com uma futura instalação visando conectar diretamente Porto Alegre a Buenos Aires, consolidando ainda mais a posição da cidade gaúcha como um hub de conectividade, proporcionando uma comunicação de baixa latência com o mercado argentino.

Projetado com os mais altos padrões de eficiência energética e sustentabilidade, e com uma capacidade de TI instalada inicial de 1,2MW, com possibilidade de expansão para uma capacidade de TI total de até 4,8MW através de novos investimentos em fases futuras, o Data Center faz parte da família *HyperEdge* da Scala e conta com uma configuração desenvolvida para atender a demanda de conexão e computação distribuída, sendo dedicado a clientes *Hyperscale*¹.

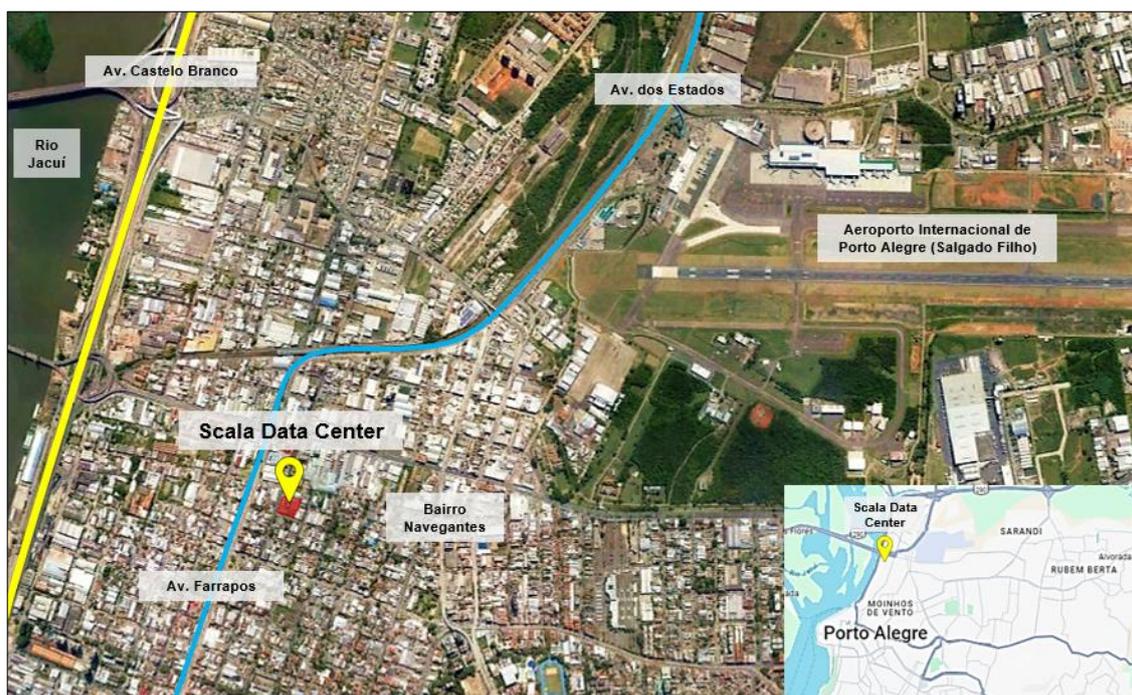
¹ Clientes *Hyperscale* podem ser definidos como empresas de tecnologia de grande porte, incluindo provedores de serviços em nuvem e grandes empresas de internet, que possuem enorme demanda por infraestruturas projetadas para grandes volumes de armazenamento e processamento de dados, de forma altamente escalável, tais como Microsoft, Amazon Web Services (AWS), Google, Oracle, Meta, Huawei, LinkedIn, Salesforce, etc.

O Data Center é 100% abastecido por energia renovável e certificada, em linha com o portfólio da Scala, contando com alta eficiência do uso de seus recursos, tendo sido concebido para operar com um PUE (*Power Usage Effectiveness*, que mede a eficiência energética do Data Center) inferior a 1,4 e com um WUE (*Water Usage Effectiveness*, que mede a eficiência do uso de água nas instalações) de zero, uma vez que utiliza circuito fechado e refrigeração a ar.

A construção do Data Center empregou a abordagem FastDeploy, metodologia proprietária de design da Scala que permite a implementação do data center em um prazo até 50% menor em relação ao modelo tradicional. Esta solução se baseia em componentes modulares pré-fabricados e transportáveis, que são integrados aos edifícios onde o data center se encontra, com arquitetura otimizada e personalizada para clientes *Hyperscale*.



Imóvel Scala: vista da fachada e do entorno do Imóvel.



Imóvel Scala: mapa aberto da região.

Sobre o Inquilino

A operação marca o início da parceria entre os fundos Alianza e a [Scala Data Centers](#), uma plataforma latino-americana de data centers sustentáveis líder no mercado *Hyperscale* e que opera atualmente 12 (doze) data centers situados em locais estratégicos no Brasil, Chile e México, com mais de 100MW de capacidade de TI nos data centers em operação na América Latina, e mais de 900MW em projetos, já em construção e em desenvolvimento, com investimentos projetados de US\$ 2 bilhões em toda a América Latina entre 2024 e 2025.

Scala possui uma equipe altamente qualificada de mais de 1.000 profissionais e adota uma abordagem flexível e inovadora para fornecer serviços de *colocation* de qualidade excepcional para clientes *Hyperscale*, provedores de *software* e serviços baseados em nuvem e grandes empresas. Personaliza soluções para cada cliente na construção de data centers de última geração, com alta disponibilidade, as melhores taxas de eficiência energética e altíssima densidade, tudo isso aliado às melhores práticas de sustentabilidade orientadas por seu programa ESG (Ambiental, Social e Governança).

Condições do Negócio

O Imóvel, incluindo equipamentos e instalações de última geração necessários para o funcionamento do Data Center, tais como, por exemplo, as instalações elétricas e hidráulicas, salas elétricas e Data Halls, sistema de HVAC (aquecimento, ventilação e ar-condicionado), elevadores, geradores, sistema de detecção e combate a incêndio, sistema de segurança e CTFV, etc., mas sem incluir os equipamentos de TI, como cabeamento, racks e equipamentos/software de uso específico, cujo investimento permanece com a Scala, foi adquirido pelo Alianza Digital através do pagamento de **R\$ 120 milhões** (“Valor de Aquisição”).

Do Valor de Aquisição, aproximadamente R\$ 52 milhões foram pagos na presente data com recursos em caixa do Alianza Digital e aproximadamente R\$ 68 milhões foram pagos na presente data através de recursos obtidos pela Securitização, explicada adiante, concomitantemente à outorga da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel (“Escritura”) e assinatura do Contrato de Locação (termo abaixo definido).

Para que não fiquem dúvidas, o investimento do **ALZR11** nesse Imóvel foi feito através da subscrição e integralização de cotas do Digital Realty, através da sua 3ª emissão de valores mobiliários.

Desta forma, com a aquisição do Data Center Scala POA pelo Alianza Digital, o **ALZR11** diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação do locatário quanto em classe de ativo. Além disso, o **Alianza Digital** se consolida como o primeiro fundo imobiliário focado em ativos de infraestrutura digital do Brasil.

Securitização de Recebíveis

Adicionalmente, também na presente data, o Alianza Digital realizou uma operação de cessão de créditos (“Securitização”), com um prazo de 10 anos, custo de 8,54% ao ano, com o saldo devedor corrigido mensalmente pelo IPCA, e uma curva de amortização alinhada com seu prazo e com o fluxo de pagamento do Aluguel, através da qual financiou R\$ 68 milhões do Valor de Aquisição do Imóvel, de forma o Fundo adquiriu o ativo utilizando cerca de R\$ 52 milhões de seu caixa (*Equity*).

Além da cessão transitória dos recebíveis provenientes do Contrato de Locação, a operação conta com a constituição de uma alienação fiduciária do Imóvel, usual neste tipo de operação. Abaixo, apresentamos os resultados esperados e motivação da manutenção da Securitização.

Contrato de Locação

Nesta data, de forma concomitante a lavratura da Escritura, foi assinado o *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Não Residencial* ("Contrato de Locação"), contando com um prazo mínimo de **15 anos** de vigência ("Prazo Inicial de Vigência da Locação") e aluguel mensal inicial de **R\$ 936.000 (novecentos e trinta e seis mil reais)** ("Aluguel"), o equivalente a um **Cap Rate de 9,36% ao ano**.

O valor de locação será corrigido anualmente pelo IPCA e o Contrato de Locação preverá, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada, 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 Scala, ou a exclusivo critério desta, um depósito caução a ser depositado em conta do Alianza Digital, em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor de locação mensal.

O Contrato de Locação prevê ainda a possibilidade de expansões futuras da capacidade do Imóvel, de forma que o Alianza Digital poderá fazer parte dos investimentos necessários, conjuntamente com a Scala, mediante a majoração do aluguel mensal de forma proporcional ao investimento adicional.

Impacto nas Distribuições

Em virtude da aquisição combinada com a estruturação da Securitização acima descrita, o Alianza Digital passará a ter uma renda mensal já líquida dos juros da Securitização de aproximadamente **R\$ 450 mil**, o que representa um **cash-on-cash yield de 10,4% ao ano** no primeiro ano de operação. Esta métrica permite entender melhor o real impacto da Securitização para o Alianza Digital, pois identifica o retorno obtido sobre o capital efetivamente empregado (*Equity*), superior ao Cap Rate da operação.

O excelente perfil de crédito da Scala e o contrato forte de locação firmado, características comuns às operações do Fundo, permitem utilizar a ferramenta de Securitização para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão.

As futuras distribuições de rendimentos do **ALZR11** dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo **ALZR11** e pelo Alianza Digital, 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 seu [Regulamento](#).

Considerando a quantidade de cotas do Alianza Digital detidas pelo **ALZR11**, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, aproximadamente, **R\$ 0,04 por cota por mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

Adicionalmente, tendo em vista o prazo mínimo de 15 anos atípicos de vigência do Contrato de Locação, a transação objeto deste fato relevante fará com que a **média dos anos atípicos até o vencimento das locações** do Fundo aumente de 8,9 (base outubro/2024) para **9,4 anos**.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS
S.A. DTVM.

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.