

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação na B3: 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, do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo” ou “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”), vêm, por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Alianza Digital celebrou, nesta data, com a **SCALA DATA CENTERS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.562.112/0001-58 (“Scala”), o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Sob Condições Resolutivas e Outros Pactos* (“CVC”), para a aquisição da totalidade do Imóvel (termo abaixo definido) pelo preço total de R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), numa transação de *Sale&Leaseback*. Os detalhes adicionais sobre a operação serão apresentados ao longo deste Fato Relevante.

Sobre o Imóvel

O imóvel possui atualmente 5.310,69m² de área construída em um terreno com área de aproximadamente 4.730m² (“SLB Scala POA”, “Imóvel” ou “Data Center”) e está localizado à rua Arabutã, nº 266, esquina com a Avenida Pernambuco, nº 1.124, no bairro Navegantes, em Porto Alegre, próximo ao Aeroporto Internacional Salgado Filho, em uma região chamada 4º Distrito – que é um importante polo de inovação e tecnologia da cidade gaúcha.

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.

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.

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.

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, que teve sua construção finalizada em novembro de 2023.



Imóvel Scala: mapa aberto da região.

Sobre o Inquilino

As operações marcam 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 opera atualmente 10 (dez) data centers situados em locais estratégicos no Brasil, Chile e México, com mais de 80MW de capacidade construída de TI e planeja investir US\$ 2 bilhões em lançamentos e expansões de datacenters 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, Governança).

Condições do Negócio

O Imóvel (incluindo equipamentos e instalações de última geração necessários para o funcionamento do Data Center, tais como, mas não se limitando, as instalações elétricas e hidráulicas - cabine, entrada de energia, salas elétricas e *catcher*, sala dos *data hall*/modular e transformadores, sistema de HVAC (aquecimento, ventilação e ar-condicionado), elevadores, geradores, sistema de detecção e combate a incêndio, sistema de segurança e CTFV, etc. - excluindo equipamentos de TI, como racks e equipamentos de uso específico), será adquirido pelo Alianza Digital através do pagamento de **R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais)** ("Valor de Aquisição"), valor que será pago à vista após a satisfação (ou renúncia, conforme aplicável) de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio, incluindo, mas não se limitando, à finalização das diligências, e concomitantemente à outorga da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel ("Escritura") para o Alianza Digital e assinatura do Contrato de Locação (termo abaixo definido).

Para que não fiquem dúvidas, o investimento do **ALZR11** nesse Imóvel será feito através da subscrição e integralização de cotas do Digital Realty, através da 2ª emissão de valores mobiliários desse fundo.

Com a aquisição do Data Center 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 digitais do Brasil.

Contrato de Locação

Uma vez superadas as condições precedentes para aquisição do Imóvel, o *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Não Residencial* ("Contrato de Locação") será assinado concomitante com a lavratura da Escritura e pagamento do Valor de Aquisição, contando com um prazo mínimo de **15 anos** de vigência ("Prazo Inicial de Vigência da Locação") e aluguel mensal inicial de **R\$ 1.170.000 (um milhão, cento e setenta mil reais)**, 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.

Considerando que a celebração do Contrato de Locação é uma das condições precedentes da transação, suas características podem variar e deverão, nesse caso, ser atualizadas em divulgação referente à conclusão do negócio a ser feita nos termos e prazos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, 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 ALZR11](#).

Considerando a quantidade de cotas do Alianza Digital detidas pelo ALZR11, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, aproximadamente, **R\$ 0,12 por cota por mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

A expectativa das partes é que a conclusão desta operação, mediante a outorga da Escritura e celebração do Contrato de Locação, ocorra em até 30 (trinta) dias contados a partir desta data, momento em que o Alianza Digital passará, então, a deter diretamente a propriedade do Imóvel, e o ALZR11, indiretamente, por meio das cotas detidas do Alianza Digital, sem qualquer interrupção das atividades operacionais promovidas no local.

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

São Paulo, 17 de abril de 2024.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**