

## ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.737.771/0001-85 / Código CVM: 31708-1

### COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”) e a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001 (“**Gestora**”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 (“**Fundo**”), conforme previsto no Prospecto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Na presente data, o Fundo celebrou o Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e outras avenças (“**Compromisso de Venda e Compra**”), por força do qual se comprometeu a comprar as cotas da sociedade de propósito específico BRV 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária da totalidade do empreendimento imobiliário descrito abaixo, por valor total a ser calculado em até 5 (cinco) dias úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes previstas no Compromisso de Venda e Compra, com base no valor de R\$ 35.853.772,63 (trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, setecentos e setenta e dois reais e sessenta e três centavos), descontado do aluguel mensal pago pelo locatário pro-rata referente aos dias de agosto após a conclusão da transação. O Gestor espera que a conclusão da transação, com a aquisição das referidas cotas pelo Fundo, ocorra até o dia 30 de agosto de 2019.

- (i) EMPREENDIMENTO APTIV ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP, localizado na cidade de Espírito Santo do Pinhal, estado de São Paulo, locado à Aptiv na modalidade de contrato atípico com vigência remanescente de 9 (nove) anos e 7 (sete) meses a partir da presente data, com valor de locação mensal de R\$ 270.907,25 (duzentos e setenta mil, novecentos e sete reais e vinte e cinco centavos) vigente até março/2020, inclusive, data a partir da qual será aplicado o primeiro reajuste anual pelo IPCA, que ocorre todo mês de abril. Considerando a correção monetária pelo IPCA desde o início do contrato de locação até a presente data, o valor de locação mensal vigente a partir de abril/2020 está em R\$ 274.878,92 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e oito reais e noventa e dois centavos).

Clique [aqui](#) para acessar o mapa e detalhes do imóvel e do locatário.

### Negócio

Esta é uma aquisição de um imóvel desenvolvido via operação de Built-To-Suit (BTS). Assim, na conclusão da transação, o Fundo irá adquirir a totalidade das cotas da SPE proprietária do imóvel recém-construído sob medida para o locatário e alugado via contrato atípico. Em ato contínuo, o Fundo irá iniciar o processo de dissolução da SPE, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do imóvel.

### **Locatário**

A Aptiv ([www.aptiv.com](http://www.aptiv.com)) é uma das maiores empresas de autopeças do mundo, especializada em modernos sistemas eletroeletrônicos, conectividade, softwares para veículos autônomos e segurança automotiva. Com 143.000 funcionários, 125 unidades de produção e 15 centros de inovação em 44 países, a empresa tem como clientes os 25 maiores fabricantes de automóveis do mundo, incluindo Volkswagen, GM, Fiat-Chrysler, Ford, Peugeot, Daimler, Toyota, Renault/Nissan, dentre outros. Listada na Bolsa de Nova York sob o ticker APTV, alcançou faturamento de US\$ 14 bilhões em 2018.

### **Contrato de Locação**

O imóvel está 100% locado para a Aptiv por meio de contrato atípico com 9 (nove) anos e 7 (sete) meses residuais, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral do contrato. A locatária é uma subsidiária integral da Aptiv. Os alugueis são pagos de forma antecipada, de forma que, caso a conclusão da transação ocorra até 30/08/2019, conforme expectativa do Gestor, o aluguel mensal já será pago em sua totalidade em setembro/2019.

### **Imóvel**

O imóvel é um galpão logístico-industrial com 18.591 m<sup>2</sup> de área locável, com possibilidade de expansão de até 1.800 m<sup>2</sup> de área locável, aproximadamente, representando um acréscimo de 10%. Nele, são produzidos, armazenados e distribuídos chicotes automotivos (conjunto de cabos que transporta energia aos sensores e sistemas de um veículo) para o mercado local. Localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP, beneficia-se de isenções tributárias, mão-de-obra especializada e proximidade aos principais clientes.

### **Impacto nas Distribuições**

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional dos 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. Caso os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo objeto da transação acima, performem em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que a transação gere um impacto positivo de R\$ 0,05 (cinco centavos) por cota na distribuição de rendimentos, calculado através da diferença entre a receita de aluguel do imóvel objeto da transação acima e a receita de aplicação financeira do caixa investido no imóvel.

### **Sobre o Fundo**

O Alianza Trust Renda Imobiliária FII é um fundo imobiliário de propriedades para renda focado em contratos de locação atípicos. É listado na B3 sob o ticker ALZR11.

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

21 de Agosto de 2019



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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Gestora

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 5º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil – Tel. +55 21 3262 9600  
[www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)