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**"), vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Na presente data, o Fundo celebrou Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças, por força do qual se comprometeu a comprar a totalidade das cotas da Santillana Administração de Bens Próprios Ltda, proprietária da totalidade do imóvel descrito abaixo, pelo preço total de R$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais), a ser pago integralmente após o cumprimento das condições suspensivas previstas no documento, que incluem a assinatura de contrato de locação atípico do referido imóvel. O Fundo manterá o mercado informado conforme se der a conclusão definitiva da transação.

(i) **EMPREENDIMENTO SANTILLANA SÃO PAULO/SP**, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a ser locado à Editora Moderna, do grupo Santillana, na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da data de conclusão da transação, com valor de locação mensal de R$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais).

Clique aqui para acessar o mapa e detalhes do imóvel e do locatário.

Negócio

Esta é uma nova operação de Sale & Leaseback (SLB). Assim, na conclusão da transação, o Fundo irá adquirir a totalidade das cotas da empresa proprietária do imóvel, e, em ato contínuo, celebrar com o ocupante (Editora Moderna) contrato atípico de locação do mesmo imóvel. Adicionalmente, o Fundo irá iniciar o processo de dissolução da referida empresa, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do imóvel.

Locatário

A Editora Moderna é controlada pela Santillana, grupo com forte presença na Espanha e na América Latina. De origem espanhola, oferece conteúdo e avaliação educacional para ensino infantil, básico, superior e técnico em 21 países, com 30 milhões de alunos e 107 milhões de livros. Com participação de mercado consolidada de 24% e liderança em 88% dos mercados em que atua, alcançou faturamento de US$ 650 milhões em 2018. No Brasil, além da Editora Moderna, opera através da Richmond, Unoi Educação, Avalia Educacional, Salamandra, SmartLab, dentre outras plataformas.

Contrato de Locação

O imóvel será 100% locado para a Editora Moderna por meio de contrato atípico de 10 (dez) anos, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de rescisão antecipada e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral do contrato. A Santillana, controladora da Editora Moderna, será fiadora do contrato. Além disso, contará com seguro fiança a ser emitido por seguradora de primeira linha, em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor de locação mensal à época da contratação, equivalente a R$ 4.104.000 (quatro milhões, cento e quatro mil reais) nesta data.

Imóvel

Este é um empreendimento comercial monousuário, utilizado pela Editora Moderna como sua sede corporativa, que conta com 9.261 m² de área construída, distribuída em um edifício vertical com subsolo, térreo e 6 pavimentos e um edifício horizontal. Está localizado na cidade de São Paulo, no bairro Belenzinho, em uma região predominantemente comercial, com fácil acesso às avenidas Alcântara Machado (Radial Leste) e Salim Farah Maluf. Encontra-se dentro da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), setor estratégico de desenvolvimento da cidade confirme Plano Diretor de São Paulo. Como pontos de interesse próximos, destacam-se a estação de metrô Belém e o SESC Belenzinho, localizados a 4 minutos a pé do imóvel, e o Campus Belenzinho da Universidade Anhanguera e os shoppings Metrô e Boulevard Tatuapé, nas cercanias do imóvel. Além disso, o empreendimento está localizado no "Eixo Platina", faixa paralela à Av. Alcântara Machado, entre as estações Belém e Carrão do metrô, que reunirá empreendimentos comerciais, residenciais e de entretenimento a fim de desenvolver a região descrita.

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional dos 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. 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$ 0,07 (sete centavos) por cota, 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. Ressaltamos que este cálculo não contempla o acréscimo na taxa de gestão do Fundo decorrente da alocação superior a 70% (setenta por cento) dos recursos líquidos captados na Segunda Emissão, deixando de ser a cobrança somente sobre as cotas da Primeira Emissão e passando a ser sobre o total, a partir da conclusão desta transação.

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.

09 de dezembro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora