

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 28.737.771/0001-85

**FATO RELEVANTE**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito 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, na qualidade de “Administrador” e “Gestora”, respectivamente, do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo”), vêm por meio deste comunicado informar que celebrou, com a **CLARIANT S.A.** (“Clariant”), um Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“Contrato”), documento vinculante por força do qual se comprometeu a comprar a totalidade das cotas da Clariant Administração de Bens Ltda. (“Sociedade”) empresa proprietária da totalidade do Imóvel abaixo descrito, realizando, assim, a aquisição indireta do empreendimento comercial localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 18.001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóvel”), pelo valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nas condições abaixo (“SLB Clariant”).

**Negócio**

Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* (SLB). Assim, na Data de Fechamento, abaixo definida, o Fundo adquirirá a totalidade das cotas Sociedade e, em ato contínuo, celebrará com a Clariant um contrato atípico de locação do Imóvel, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

Adicionalmente, o Fundo iniciará o processo de dissolução da referida empresa (Clariant Administração de Bens Ltda.), de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do Imóvel.

**Condições de Pagamento**

O valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) será pago pelo Fundo da seguinte forma:

- 1) 10% (dez por cento) do valor, ou R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais), pagos em 10 de dezembro de 2020, como sinal e princípio de pagamento (“Sinal”); e
- 2) 90% (noventa por cento) do valor (“Saldo”), ou R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de Reais), na conclusão da transação, ou seja, após a superação de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio (“Data de Fechamento”).

O valor acima indicado, poderá ser acrescido em até R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), a serem pagos na Data de Fechamento, juntamente com a parcela do Saldo, decorrentes de valores efetivamente gastos pela Clariant para superação de determinadas condições precedentes.

**BTG Pactual**

## Sobre a Clariant

A Clariant, uma das líderes mundiais em especialidades químicas, foi formada em 1995 e atualmente está presente nos 5 continentes, com mais de 100 unidades e empregando mais de 17.000 colaboradores. É uma companhia de capital aberto sediada na Suíça e opera inúmeros segmentos, como cosméticos, limpeza, tintas e vernizes, plásticos, agricultura, açúcar e álcool, lubrificantes, fundição, mineração, petróleo e gás, alimentos, nutrição animal, petroquímica, entre outros. Em 2019, a Clariant alcançou volume de vendas de aproximadamente CHF 4,4 bilhões (ou aproximadamente US\$ 4,5 bilhões em 31/12/2019)<sup>1</sup>.

## Contrato de Locação

O imóvel será 100% locado para a Clariant por meio de contrato atípico de locação pelo período mínimo de 5 (cinco) 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 ("Contrato de Locação").

A Clariant pagará ao Fundo, mensalmente, o valor de R\$ 1.093.750,00 (um milhão, noventa e três mil setecentos e cinquenta reais) a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que o Contrato de Locação, já negociado e a ser assinado entre as partes na Data de Fechamento, conta, ainda, com carta fiança bancária, a ser emitida e renovada anualmente pela Clariant, juntamente a um banco de primeira linha em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor de locação mensal.

## Sobre o Imóvel

O Imóvel possui área de terreno de aproximadamente 32.834m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 29.463m<sup>2</sup>, dividido em dois edifícios comerciais (sendo um com uso administrativo e de escritórios, representando aproximadamente 80% da área e um com uso de laboratórios, representando aproximadamente 20% da área locável/construída), e é localizado em Santo Amaro, região que representa um dos principais vetores crescimento da cidade de São Paulo, com acesso diretamente pela Avenida das Nações Unidas, 18.001 (Marginal Pinheiros) e também pela Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488.

É distante 450 metros do Expo Transamérica, 1,5km da Estação Sto. Amaro (CPTM/Metrô), 2,5km da Chácara Sto. Antonio e 4,5km do Shopping Morumbi. Adicionalmente, o ativo possui relevante área de terreno, com importante potencial construtivo adicional que poderá ser explorado futuramente pelo Fundo.

---

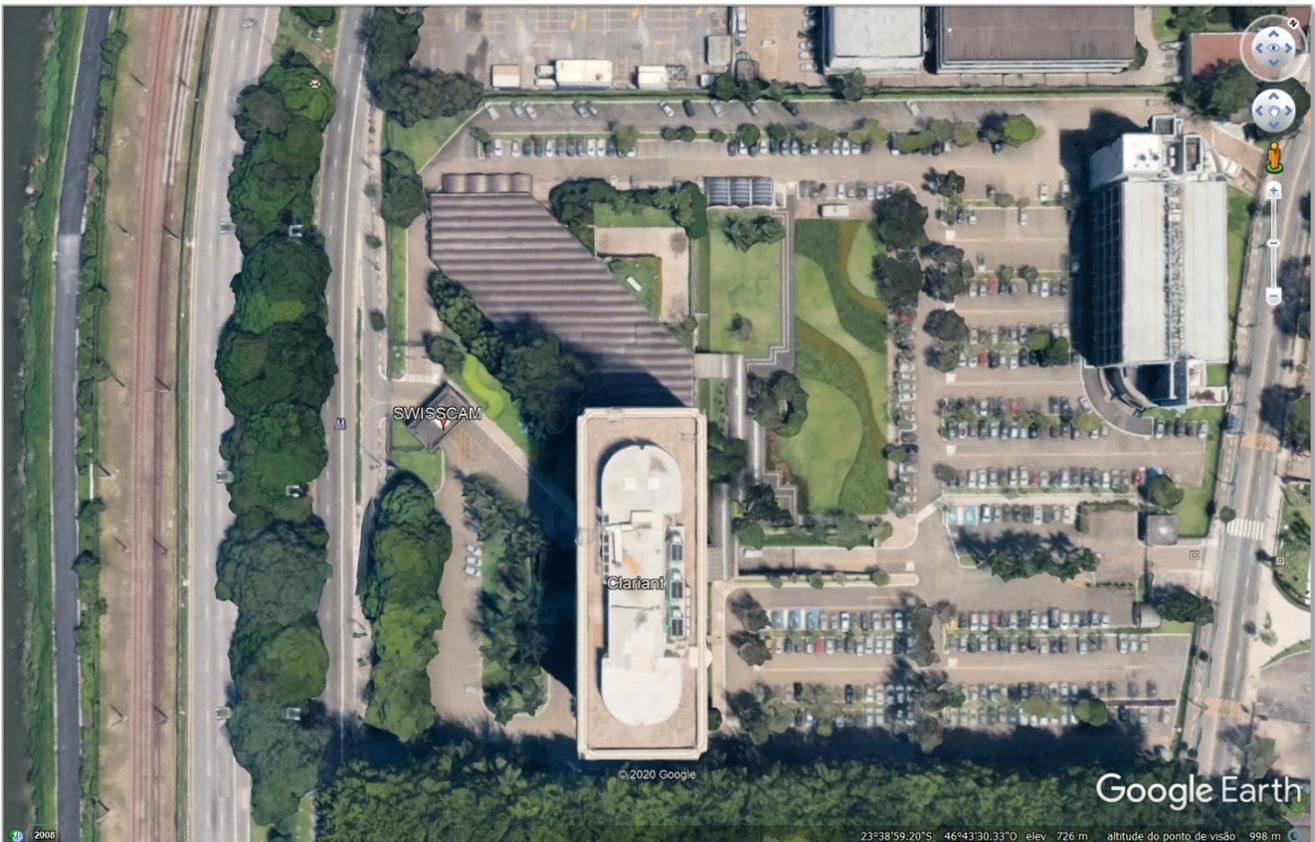
<sup>1</sup> Fonte: <https://www.clariant.com/pt/Corporate>.

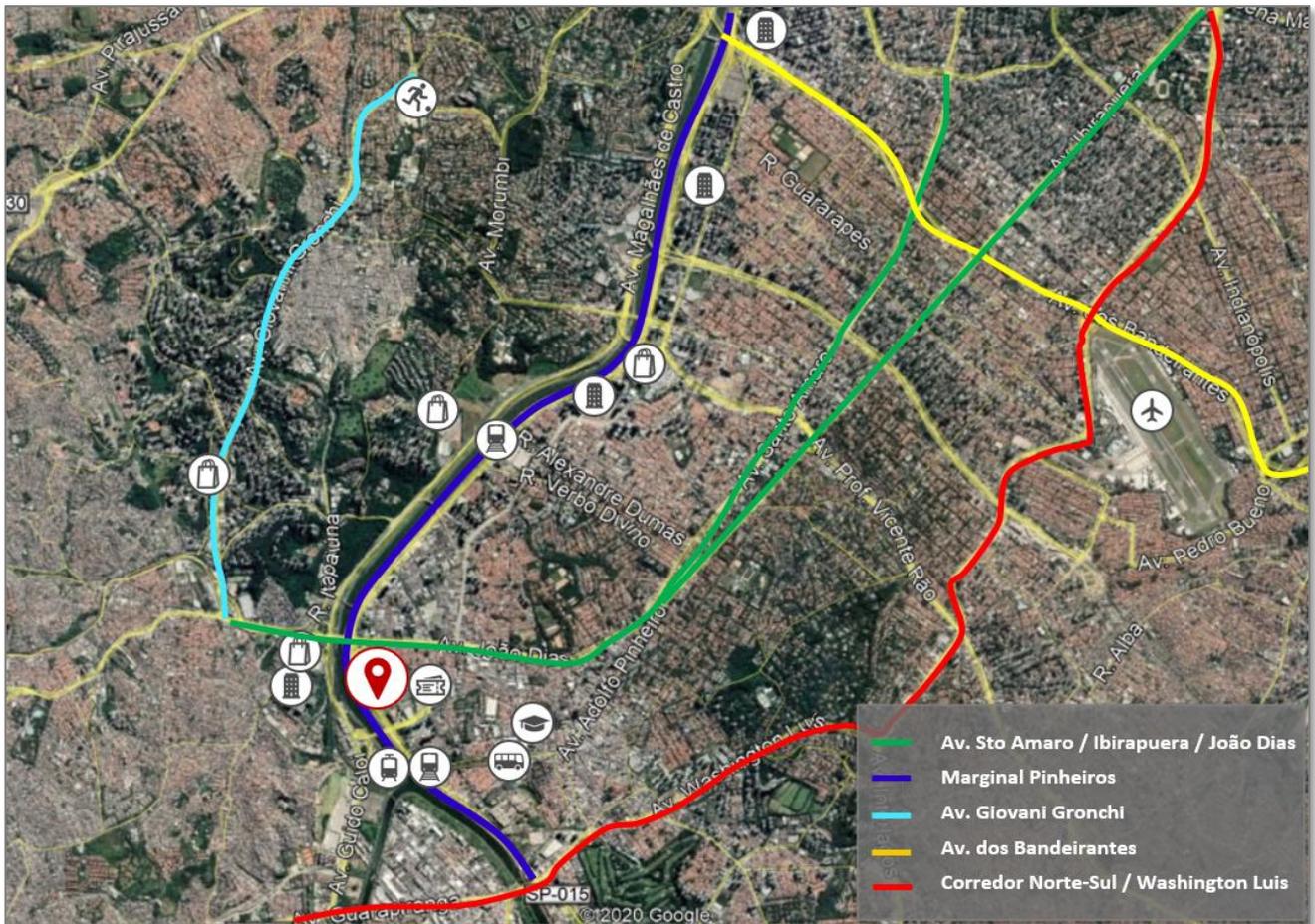


*Prédio Administrativo.*



*Prédio Laboratório.*





### 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, considerando a liquidação integral da obrigação com Clariant utilizando o caixa disponível no Fundo, a expectativa é que a transação objeto deste comunicado gere um impacto positivo de R\$ 0,2442 por cota no primeiro ano, calculado através da diferença entre a receita de aluguel do Imóvel da transação acima e a receita de aplicação financeira do montante de caixa a ser investido no Imóvel.

A expectativa das partes é que a conclusão definitiva da operação aqui descrita ocorra em até 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir desta data.

#### 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)



O Administrador e a Gestora manterão o mercado e os cotistas do Fundo devidamente informados sobre quaisquer evoluções a respeito do SLB Clariant.

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

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**  
**MOBILIÁRIOS**

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**