

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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 21.950.366/0001-00, 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, informar ao seus cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao [Fato Relevante de 10/12/2020](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da operação de *Sale&Leaseback* (“SLB”) com a **CLARIANT S.A.** (“Clariant”).

Desta forma, na presente data, o Fundo concluiu a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel, localizado na cidade de São Paulo, através da aquisição de 100% das cotas da Sociedade proprietária do Imóvel. Com o pagamento do Saldo, no valor de R\$ 135.768.396,46 (cento e trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta e oito mil, trezentos e noventa e seis reais e quarenta e seis centavos), o Contrato de Locação, atípico e de prazo mínimo de 5 anos, teve seu início de vigência a partir do dia 08/02/2021.

Sobre a Clariant e o Imóvel

A Clariant, companhia de capital aberto sediada na Suíça, é uma das líderes mundiais em especialidades químicas, operando segmentos como cosméticos, limpeza, tintas e vernizes, plásticos, agricultura, açúcar e álcool, 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)¹.

O Imóvel se localiza na Avenida das Nações Unidas, nº 18.001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, possuindo área de terreno de aproximadamente 32.834m² e área construída de aproximadamente 29.463m². É dividido em dois edifícios comerciais, sendo um com uso administrativo e de escritórios, representando aproximadamente 80% da área, e um com uso de laboratórios, que representa aproximadamente 20% da área locável/construída.



Prédio Administrativo.



Prédio Laboratório.



Vista aérea e localização.

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

Securitização de Recebíveis

Adicionalmente, o Fundo realizou uma operação de securitização de recebíveis (“Securitização”), através da qual financiou aproximadamente R\$ 98 milhões do valor total de aquisição do Imóvel. A operação possui 8,5 anos de prazo, com dois anos de carência para início de pagamento do saldo devedor, após o qual o Fundo deve iniciar um cronograma de amortização, que mantém uma parcela de amortização devida apenas ao final da operação, de aproximadamente R\$ 40 milhões. Através desta operação, que possui custo de 5,50% ao ano e saldo corrigido pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) anualmente, o Fundo utiliza efetivamente cerca de R\$ 53 milhões de seu caixa (*Equity*) na aquisição deste Imóvel. Abaixo apresentamos os resultados esperados e motivação da utilização desta estrutura. Além da cessão transitória dos recebíveis, a operação conta com a constituição de uma alienação fiduciária do Imóvel, normal neste tipo de estrutura. Por fim, a operação não poderá ser pré-paga no seu primeiro ano (*lock-up*), mas poderá posteriormente ser liquidada de forma antecipada a qualquer momento após o 12º mês.

Resultados esperados, impacto nas distribuições e demais informações

Em virtude da operação de *Sale&Leaseback*, combinada com a Securitização acima descritas, o Fundo passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos da Securitização de aproximadamente R\$ 626 mil. O excelente perfil de crédito da Clariant e contrato forte de locação firmado, características comuns às operações do Fundo, permitem utilizar a ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão.

Do ponto de vista de *cash-on-cash yield*, métrica que melhor permite entender o real impacto de cada operação para o fundo, o retorno obtido pelo fundo sobre o capital empregado será de aproximadamente 14,3% no primeiro ano de operação.

Caso os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo objeto desta transação, performem em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante gere um impacto positivo mensal, nos primeiros doze meses, de R\$ 0,24 (vinte e quatro centavos de Real) por cota, quando considerado o valor de aquisição total do Imóvel antes da Securitização, e R\$ 0,14 (quatorze centavos de Real) por cota quando considerado o valor depois dos efeitos da Securitização.

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo objeto desta transação, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo.

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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.