

## **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 comunicado informar que, conforme informado no [Comunicado ao Mercado](#) de 23/03/2021, realizou aporte de capital de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) no **ALIANZA DIGITAL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.293.862/0001-22 (“Alianza Digital”), único cotista do Alianza Digital que, por sua vez celebrou, nesta data, com a **SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA LTDA.** (“Sky”), a aquisição, através de Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel (“Escritura”), da totalidade do imóvel abaixo descrito e definido, pelo preço total de R\$ 49.300.000,00 (quarenta e nove milhões e trezentos mil reais), pagos à vista nesta data (“SLB Sky”).

O Imóvel, onde funciona um dos principais data centers e centros de transmissão da Sky na América Latina, está localizado na Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1.000, Tamboré, na Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo (“Imóvel”), e é composto por áreas de escritório, data center e uma área destinada às antenas de transmissão da Sky. Mais detalhes sobre a operação são apresentados ao longo deste documento.

### **Negócio**

Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* (“SLB”). Assim, na presente data, através da assinatura da Escritura, o Alianza Digital adquiriu o Imóvel e, em ato contínuo, celebrou com a Sky um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel (“Contrato de Locação”), pelo período de 15 (quinze) anos, com início da vigência nesta data.

### **Sobre a Sky**

A SKY é a maior operadora de TV por assinatura via satélite da América Latina, além de também oferecer internet banda larga. É indiretamente controlada pelo grupo AT&T, uma das maiores empresas do mundo e listada na Bolsa de Nova York (Código de Negociação NYSE: “T”), com faturamento superior a USD171 bilhões em 2020<sup>1</sup>.

### **Contrato de Locação**

O Imóvel será 100% locado para a Sky por meio do Contrato de Locação pelo período mínimo de 15 anos a contar desta data, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de

---

<sup>1</sup> Fonte: <https://investors.att.com>.

rescisão antecipada, e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral do Contrato de Locação.

A Sky pagará ao Alianza Digital, mensalmente, o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a título de aluguel, valor este que será corrigido anualmente pelo IPCA (“Aluguel”), sendo que o Contrato de Locação conta, ainda, com uma carta de fiança bancária como garantia, a ser emitida e renovada anualmente pela Sky junto ao Banco Itaú, em valor correspondente a 36 (trinta e seis) vezes o valor de locação mensal.

### **Sobre o Imóvel**

O Imóvel, que teve início de construção em 1995, possui aproximadamente 19.814m<sup>2</sup> de área de terreno e 4.027m<sup>2</sup> de área construída, e está localizado em Santana de Parnaíba, na região metropolitana de São Paulo, o principal polo de data centers do Brasil, responsável por cerca de um terço do estoque total de energia utilizada em Tecnologia da Informação (“TI”) do país.

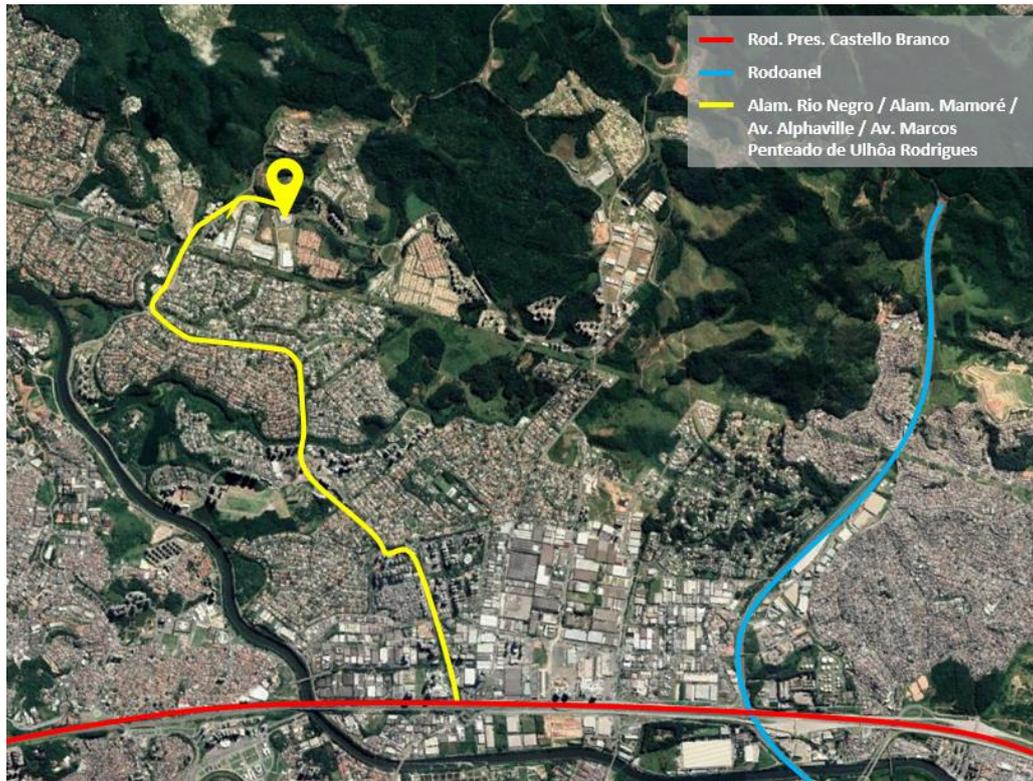
Ocupado integralmente pela Sky, é composto por área de escritórios, data center e uma área para funcionamento das antenas, responsáveis por transmitir sinal de TV para todo o Brasil e outros países da América Latina. Localizado dentro de um raio de 30km do centro de São Paulo, em uma região de desenvolvimento recente, em fase de expansão e constante valorização de seus terrenos, possui fácil acesso pela Rodovia Presidente Castello Branco e está cercado por outros data centers e empreendimentos residenciais de alto padrão.

A região hospeda diversos data centers focados em demandas de grande e pequena escala e tem atraído constante atenção das empresas operadoras de tecnologia, uma vez que a região se beneficia da proximidade com a capital de São Paulo, de menores impostos sobre serviço e de boa infraestrutura, que conta com mão de obra qualificada, universidades e shoppings nas proximidades.

Entre as empresas de tecnologia mais relevantes da região, destacam-se outros data centers, como Equinix SP3, Nabiax (Telefônica), B3 (Bolsa de Valores), ODATA e o futuro novo data center da Equinix, SP5. É uma região livre de riscos de alagamento, próxima às linhas de alta tensão de energia, o que representa excelente acesso à energia elétrica demandada para as atividades de data centers, bem como acesso a inúmeras opções de fibra óptica com excelente conectividade.

Por se tratar de um Imóvel estratégico para as operações da Sky, este possui energia elétrica instalada para as operações de TI de 1.800kW, além de características particulares e necessárias para o desenvolvimento das atividades de um data center, tais como sistema de refrigeração com chillers e trocadores de calor, geradores capazes de atender a totalidade do Imóvel por até 40 horas ininterruptas, sem a necessidade de reabastecimento em caso de queda no suprimento de energia, banco de baterias, sistema de combate a incêndio a gás e segurança 24x7, com câmeras de monitoramento. Sua construção foi desenhada para acomodar toda a operação sem risco de instabilidade elétrica, geológica ou interferência eletromagnética.

Cabe ressaltar que a transação não inclui a transferência de equipamentos e infraestrutura elétrica e mecânica do Imóvel, ficando o locatário responsável pela operação e manutenção dos equipamentos ao longo da vigência do Contrato de Locação.



*Imóvel Sky: Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1.000, Tamboré, Santana de Parnaíba/SP.*



*Sala de Controle, Data Hall e área de antenas.*

### **Impacto nas Distribuições**

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo (considerando o ponto de vista do ALZR11) dependerão da performance operacional do conjunto de 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 desta transação, performem em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que a transação objeto deste comunicado tenha um impacto positivo de, aproximadamente R\$ 0,067 por cota por mês no primeiro ano, calculado através da receita de aluguel do Imóvel desta transação dividido pela quantidade atual de cotas do Fundo.

Com esta operação, o Fundo concluiu a alocação dos recursos provenientes da 2ª e 3ª emissões de cotas, e os recebimentos dos aluguéis projetados serão da ordem de R\$ 0,77/cota/mês no próximo ano, sem considerar correção de inflação, e devem permitir distribuições de rendimentos na faixa de R\$ 0,71 a R\$ 0,73/cota/mês, considerando a hipótese de manutenção da situação corrente dos contratos, patamar de despesas e número de quotas emitidas.

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



São Paulo, 31 de março de 2021.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**