

## 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 21.950.366/0001-00, 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 celebrou, nesta data, com a **GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Globo”), um Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“Contrato”), objetivando a aquisição do edifício comercial localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Pacheco Leão, nº 70, Jardim Botânico, com aproximadamente 1.125m<sup>2</sup> de área de terreno e 3.879m<sup>2</sup> de área construída (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil Reais) (“SLB Globo”). Atualmente, no Imóvel, funciona um escritório administrativo da Globo e mais detalhes sobre a operação são apresentados abaixo.

### Negócio

Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* (SLB). Assim, na presente data, através da assinatura do Contrato, o Fundo celebrou o compromisso de aquisição do referido Imóvel e, em ato contínuo, celebrou com a Globo um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis Urbanos Para Fins Comerciais (“Contrato de Locação”), pelo período mínimo de 10 (dez) anos, que terá o início de sua vigência na Data de Fechamento, abaixo definida.

### Condições de Pagamento

O valor de R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil Reais) será pago pelo Fundo da seguinte forma:

- 1) 10% (dez por cento) do valor, ou R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil Reais), foram pagos na data de hoje como sinal e princípio de pagamento (“Sinal”); e
- 2) 90% (noventa por cento) do valor (“Saldo”), ou R\$ 33.750.000,00 (trinta e três milhões, setecentos e cinquenta mil Reais), na conclusão da transação, ou seja, após a superação de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio (“Data de Fechamento”).

Caso a Data de Fechamento ocorra após 28 de fevereiro de 2021, o valor do Saldo e do Aluguel, abaixo definido, serão corrigidos monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, desde a presente data até a Data de Fechamento.

## Sobre a Globo

A Globo é a principal rede de televisão e a principal programadora de canais por assinatura do Brasil, além de possuir forte presença no negócio de distribuição de conteúdo digital e multiplataforma.

A Globo possui ainda participação em diversas empresas, como no Telecine, NBCUniversal, Canal Brazil, Playboy do Brasil e na Sky.

No ano de 2019 a Globo apresentou faturamento de R\$ 14 bilhões, com lucro líquido de R\$ 752 milhões<sup>1</sup>.

## Contrato de Locação

O imóvel será 100% locado para a Globo por meio do Contrato de Locação pelo período mínimo de 10 (dez) anos a contar da Data de Fechamento, 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 de Locação.

A Globo pagará ao Fundo, mensalmente, o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA (“Aluguel”).

## Sobre o Imóvel

O Imóvel, construído em 2014 e utilizado comercialmente pela Globo, com operações de radiodifusão e sede administrativa, possui área de terreno de aproximadamente 1.125 m<sup>2</sup> de área de terreno e 3.879 m<sup>2</sup> de área construída. É localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Pacheco Leão, nº 70, Jardim Botânico, uma das regiões mais valorizadas da cidade, com predominância residencial de alta renda.

É distante 50m do Jardim Botânico, 1,5km do Jockey Clube do Rio de Janeiro, 6,0km do Pão de Açúcar e 12,0km do Aeroporto Santos Dumont.

A Globo utiliza, ainda, outros imóveis nesta região, que representam, em conjunto com os Estúdios Globo (PROJAC), o centro operacional da companhia.

---

<sup>1</sup><https://globoir.globo.com>



*Imóvel Globo: Rua Pacheco Leão, nº 70, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ – vista da fachada e localização.*

**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)

### **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 Globo utilizando o caixa disponível no Fundo, a expectativa é que a transação objeto deste comunicado tenha um impacto positivo de, aproximadamente R\$ 0,0558 (cinco centavos) 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 60 (sessenta) dias contados a partir desta data.

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

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

São Paulo, 21 de dezembro de 2020.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**