

## 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 que, na presente data, o Fundo celebrou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“Compromisso”) através do qual regrou a futura aquisição da totalidade das cotas da EOS Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Sociedade”), atualmente detentora dos direitos aquisitivos do Imóvel abaixo descrito, sociedade investida pelo fundo de investimento imobiliário Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (“Vendedor” e, em conjunto com o Fundo, “Fundos”).

### Sobre o Imóvel

O imóvel, em fase final de construção de um centro logístico sob medida através de uma operação de *Built-To-Suit* (“BTS”) para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. (“Coca-Cola FEMSA”), localiza-se na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, e possui aproximadamente 36.740m<sup>2</sup> de área de terreno. O projeto construtivo que está sendo edificado no imóvel prevê aproximadamente 12.667m<sup>2</sup> de área construída, com as mais modernas características aplicáveis a galpões logísticos do mesmo porte, tais como: pé direito livre de 12m, vão livre mínimo de 20m, piso industrial para sobrecarga de 7,5 ton./m<sup>2</sup> com juntas metálicas, cobertura metálica com pintura branca em ambas as faces, isolamento termoacústico e iluminação zenital, portaria blindada, pátio frontal de carga e descarga em piso industrial de concreto, amplo pátio de estacionamento e manobras em pavimento asfáltico, prédio administrativo com projeto de interiores assinado por renomado escritório de arquitetura entregue totalmente mobiliado, sistema de ar-condicionado e cozinha industrial, sistema de combate a incêndio com sprinklers e iluminação LED (“Imóvel”).

Uma vez pronto, o Imóvel será utilizado pela Coca-Cola FEMSA como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região metropolitana de São Paulo.



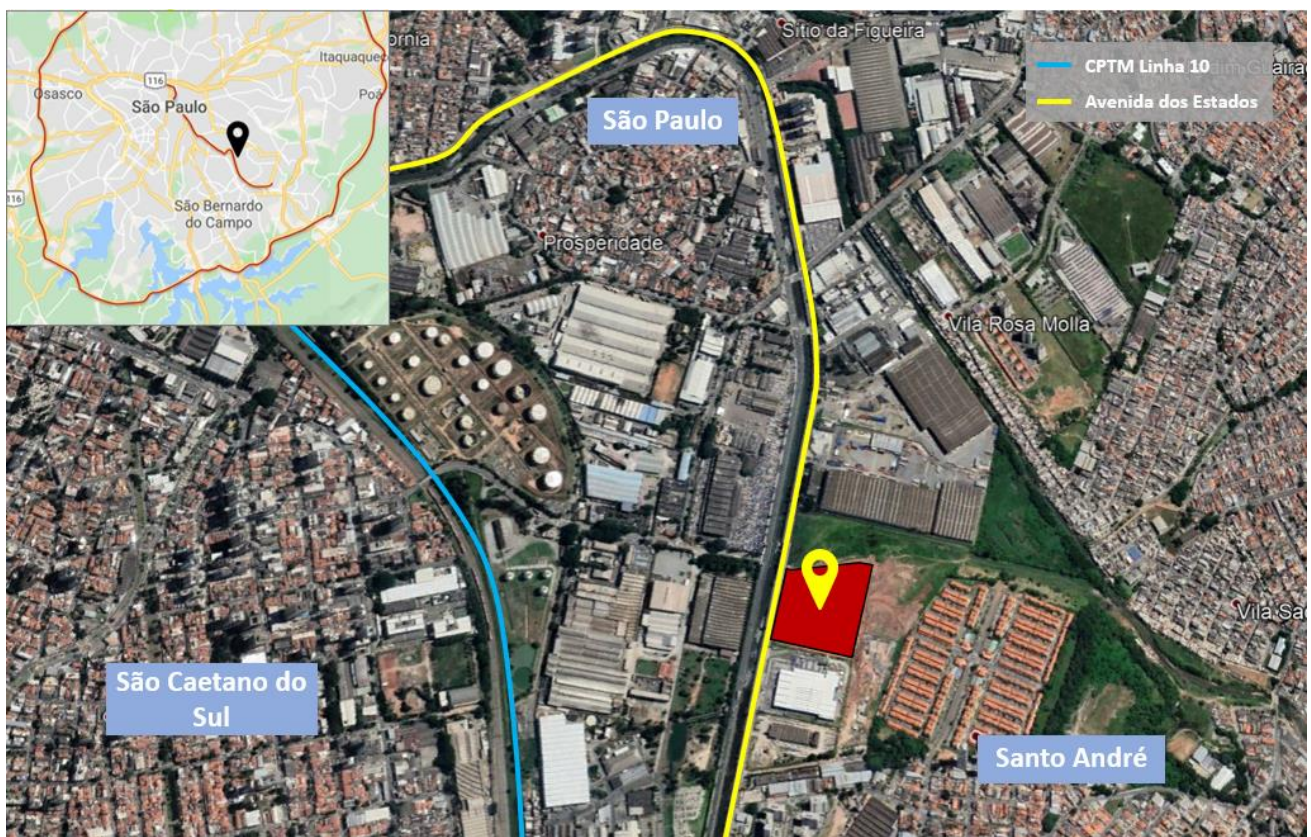
*Imóvel FEMSA: perspectivas do Centro de Distribuição.*

### 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



**Imóvel FEMSA: Centro de Distribuição – visão externa da obra.**



**Localização:** Avenida dos Estados, S/N, Santo André/SP.

### Sobre a Coca-Cola FEMSA

A Coca-Cola FEMSA, maior franquia engarrafadora da Coca-Cola no mundo, é responsável pela produção e distribuição de mais de 100 marcas de bebidas como Coca Cola, Fanta, Sprite, Kwat, Powerade, Monster, Sucos Del Valle, Schweppes, Água Cristal, Kaiser, Sol, Bavaria, Amstel, Heineken, Leão Fuze, Ades, dentre outras. No Brasil, atua nos Estados de São Paulo, Paraná, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Goiás, possuindo cerca de 20 mil colaboradores, além de 395 mil pontos de venda, 43 centros de distribuição, 10 fábricas e atuar em 48% do território brasileiro<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: <https://coca-cola-femsa.com.br/>

A Coca-Cola FEMSA possui ações listadas na Bolsa Mexicana de Valores, BMV, que são negociadas sob o ticker “KOFUBL”. Com sede na Cidade do México, está presente em 10 países da América Latina, empregando mais de 80 mil pessoas e, em 2020, alcançou faturamento de USD 9,2 bilhões<sup>2</sup>.

### **Contrato de Locação**

O Imóvel está 100% locado para a Coca-Cola FEMSA por meio de um Contrato de Locação Atípica, pelo período mínimo de 12 anos a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária (“Contrato de Locação”). Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações vincendas.

O valor de aluguel previsto no Contrato de Locação, atualizado até a data-base de março/2021, é de aproximadamente R\$ 601 mil reais e seguirá sendo atualizado pelo IGP-M até a conclusão das obras, sem previsão de revisão durante o prazo contratual fixado. Após a conclusão das obras, o aluguel seguirá sendo corrigido anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M.

### **Negócio e Condições de Pagamento**

Através do Compromisso, o Fundo se comprometeu a realizar a aquisição das quotas da Sociedade pelo **valor estimado** de R\$ 98,7 milhões, a serem pagos da seguinte forma: (a) um sinal de R\$ 14,0 milhões, pagos na presente data (“Sinal”) e (b) saldo a ser pago na conclusão da transação, vinculado a um Cap Rate de 7,30% (sete vírgula trinta por cento) ao ano, a ser calculado a partir do aluguel vigente na Data de Fechamento do negócio, descontado do valor do Sinal corrigido pelo CDI, após a superação de determinadas condições precedentes a este negócio (“Data de Fechamento”), entre as quais estão: (i) a superação satisfatória para o Fundo das diligências jurídicas, técnicas e ambientais; (ii) a conclusão da obra do empreendimento; (iii) a aprovação da operação nas Assembleias Gerais Extraordinárias (“AGEs”) do Fundo e do Vendedor, a serem convocadas futuramente, considerando o conflito de interesses em razão da Alianza ser a gestora no Fundo e no Vendedor, conforme melhor indicado abaixo; (iv) o início da vigência do contrato de locação atípica com a Coca-Cola FEMSA; (v) renúncia formal ao direito de preferência da locatária.

A Gestora estima que a conclusão definitiva da transação ocorra em até 3 meses a contar desta data e ressalta que os valores acima apresentados consideram a situação caso a Data de Fechamento fosse hoje.

Na hipótese de não superação das condições precedentes previstas e consequente rescisão do Compromisso de Venda e Compra, o Sinal deverá ser devolvido corrigido pela variação de 100% do CDI no período.

### **Aprovação futura de situação de potencial conflito de interesses**

Considerando os termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como o disposto no inciso IX, do artigo 22, e inciso XI do artigo 31, do Regulamento, as operações com potencial conflito de interesses deverão sempre ser aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Assim, e conforme descrito acima, é condição precedente fundamental para realização do presente investimento a aprovação da Assembleia Geral de

---

<sup>2</sup> Fonte: <https://coca-colafemsa.com/en/investor-relations/reports-and-results>.

Cotistas do Fundo, via quórum qualificado, considerando que Vendedor e Fundo são fundos de investimento imobiliário geridos pela Alianza.

O Gestor esclarece que o Vendedor é um fundo de investimento imobiliário destinado a investidores profissionais focado no desenvolvimento de projetos *greenfield*. Assim, detém natural vocação para gerar oportunidades para o Fundo, este um veículo de investimento prioritariamente focado em renda. Desta forma, mediante a aprovação acima descrita e em total alinhamento com os Cotistas, o Gestor abordará com maiores detalhes em assembleias futuras os fundamentos para justificar a presente transação, reforçando que todas as diligências e todo processo de investimento adotado pelo Gestor em todas as aquisições anteriores do Fundo será rigorosamente aplicado.

### **Impacto nas Distribuições**

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo 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. Considerando o Aluguel corrigido entre agosto de 2019 e março de 2021 e considerando a quantidade de cotas do Fundo acrescida de mais até 2 milhões de cotas, nos termos da [Consulta Formal](#) para Assembleia Geral Extraordinária convocada no dia 23/04/2021, se aprovada, a expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante tenha um impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,09 por cota por mês no primeiro ano.

Ressalta-se que o impacto apresentado reflete mera projeção da Gestora e considera a situação caso a Data de Fechamento fosse hoje. Assim, apenas no momento da conclusão definitiva da transação será possível apurar com maior precisão os impactos efetivos nas distribuições do Fundo.

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

São Paulo, 27 de abril de 2021.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**