

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 Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“Compromisso”) através do qual regrou a futura aquisição do imóvel descrito abaixo, de propriedade da Ellece Empreendimentos Ltda. (“Ellece”), onde se localiza a sede da Pandurata Alimentos Ltda. (“Pandurata”), empresa industrial do segmento de produtos forneados e proprietária das marcas Bauducco, Visconti e Tommy, pelo valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais). Mais detalhes sobre a operação são apresentados a seguir.

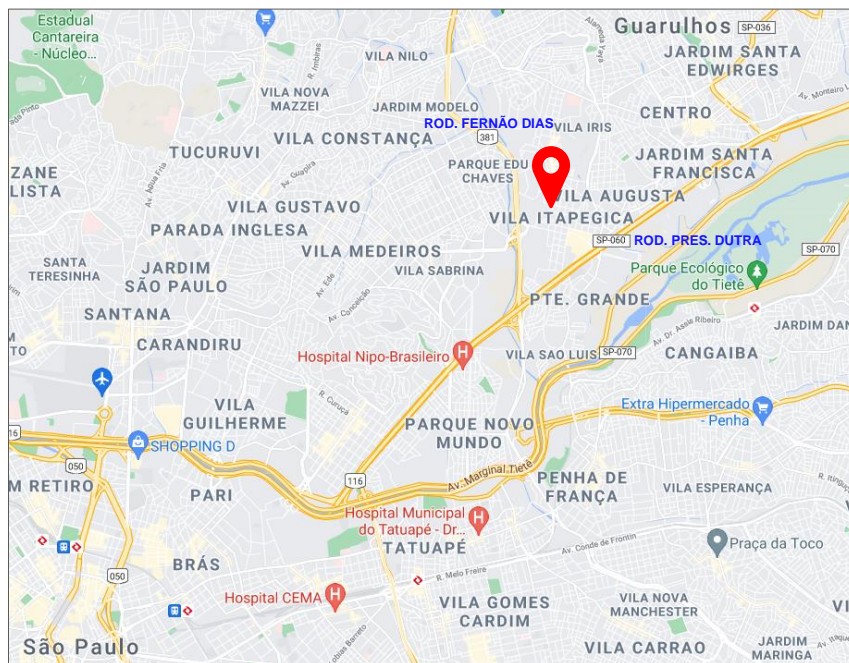
Sobre o Imóvel

Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* e o imóvel, localizado na Rua Fritz Reimann, 628, Guarulhos/SP, possui amplo terreno de aproximadamente 8.000m² de área e cerca de 12.000m² de área construída.

O imóvel encontra-se em uma região predominantemente comercial e industrial, com fácil acesso à toda região metropolitana de São Paulo, pelas Rodovias Presidente Dutra, Fernão Dias, Rodoanel e Marginal Tietê, estando também próximo ao Internacional Shopping de Guarulhos e Aeroporto de Guarulhos (“Imóvel”).



Imóvel Pandurata: vista terrestre da fachada e visão interna do setor administrativo.



Localização: Rua Fritz Reimann, 628, Guarulhos/SP.

Sobre a Pandurata

A Pandurata é proprietária das marcas Bauducco, Visconti e Tommy, e é uma das maiores e mais tradicionais empresas de alimentos do Brasil, atendendo a mais de 150 mil pontos de vendas e presente em 50 países. De acordo com dados da consultoria Euromonitor International, a Pandurata Alimentos lidera o mercado de produtos de panificação industrializados.

Atualmente, a empresa possui um dos parques industriais mais avançados da América Latina, alocando mais de cinco mil funcionários em seis fábricas, sendo quatro na região de Guarulhos/SP, uma em Extrema/MG e uma em Rio Largo/AL¹.

Condições de Pagamento

Através do Compromisso, o Fundo se comprometeu a realizar a aquisição do imóvel pelo valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), a serem pagos na conclusão da transação, após a superação de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio ("Data de Fechamento").

A Gestora estima que a conclusão definitiva da transação ocorra em até 3 meses a contar desta data.

Contrato de Locação

Uma vez superadas as condições precedentes para aquisição do Imóvel, em ato contínuo na Data de Fechamento, o Fundo celebrará com a Pandurata um contrato atípico de locação do Imóvel pelo período mínimo de 15 anos, a contar do início da locação ("Contrato de Locação"). Conforme estabelecido usualmente

¹ **Fonte:** Pandurata.

em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações vincendas.

A Pandurata pagará ao Fundo, mensalmente, o valor de R\$ 420 mil reais a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

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 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\$ 0,06 por cota por mês no primeiro ano.

Ressalta-se que o impacto apresentado reflete mera projeção da Gestora sendo que, 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, 18 de maio de 2021.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.