

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 27/04/2021](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da operação de aquisição do *Built-To-Suit* (“BTS”) da SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. (“Coca-Cola FEMSA”).

Desta forma, na presente data, o Fundo concluiu a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel, localizado na cidade de Santo André/SP, através da aquisição das cotas da Sociedade proprietária do Imóvel, com o pagamento do Saldo, no valor de R\$ 94.712.151,20 (noventa e quatro milhões, setecentos e doze mil, cento e cinquenta e um reais e vinte centavos), parte com recursos em caixa do Fundo e parte a serem pagos com os recursos da Securitização dos recebíveis, conforme abaixo detalhado, sendo que restou acordado que o Fundo fará jus ao valor de aluguel integral do mês de dezembro/2021, a ser pago em janeiro/2022. Adicionalmente, o Fundo reteve 5% (cinco por cento) do valor de aquisição, que serão pagos após a superação de determinadas condições previstas nos respectivos documentos da transação, usuais a este tipo de negócio.

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 (“[Contrato de Locação](#)”), e teve o início de sua vigência a partir do aceite pela Coca-Cola FEMSA em 01/10/2021.

O valor de aluguel inicial é de aproximadamente R\$ 702 mil e será atualizado anualmente pelo IPCA, sem previsão de revisão durante o prazo contratual fixado, e, conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações vincendas.

Sobre a Coca-Cola FEMSA e o Imóvel

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 brasileiro¹.

¹ 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 bilhões².

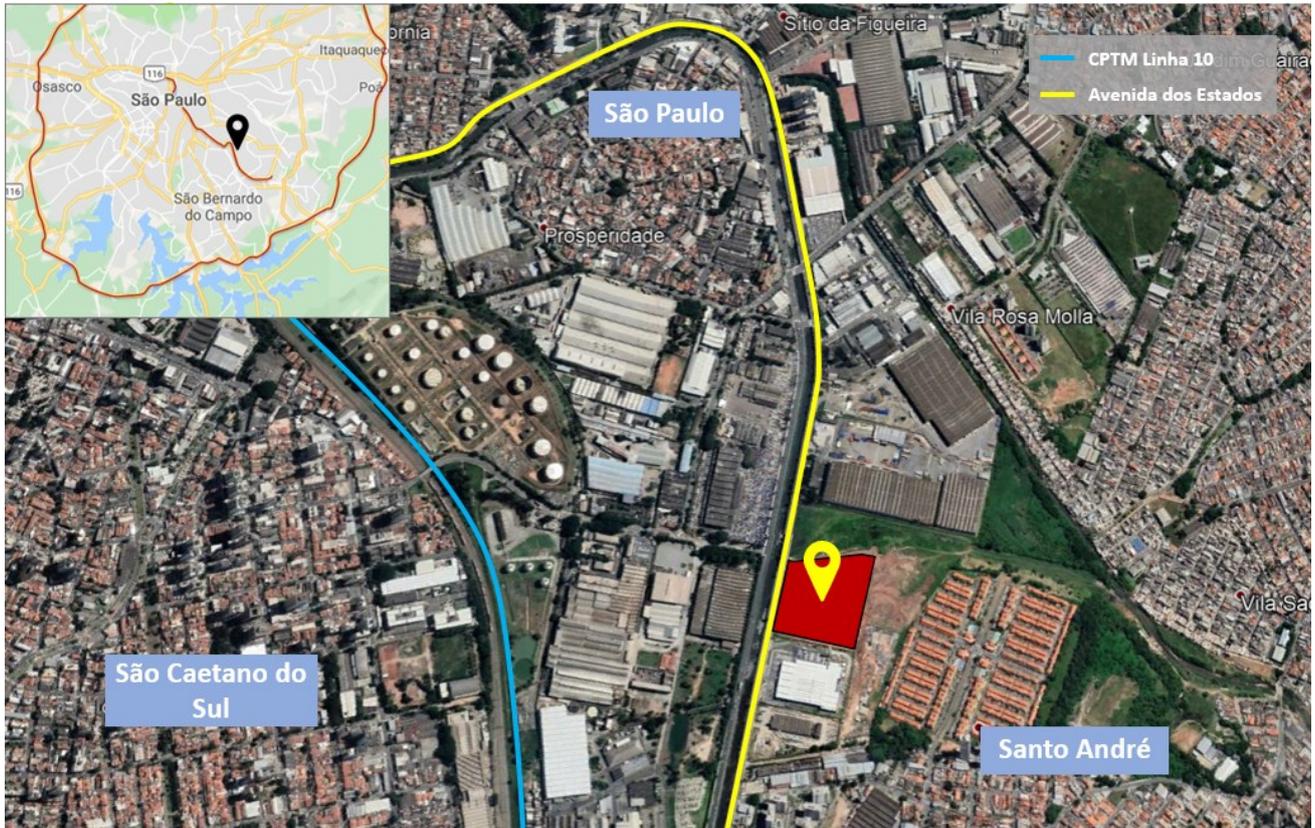
O centro logístico foi construído sob medida através de uma operação de *Built-To-Suit* (“BTS”) para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. (“Coca-Cola FEMSA”), localiza-se na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, e possui aproximadamente 36.740m² de área de terreno, com aproximadamente 12.753m² de área construída. Possui 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./m² 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.

O empreendimento já está em plena operação pelo inquilino, em tempo para sua operação mais intensa de verão, sendo um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região metropolitana de São Paulo (“Imóvel”).



Imóvel FEMSA: Centro de Distribuição Logístico feito sob medida (*Built-To-Suit*).

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



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

Securitização de Recebíveis

Adicionalmente, foi realizada uma operação de securitização de recebíveis (“Securitização”), que gerou aproximadamente R\$ 56 milhões a serem utilizados como forma de pagamento de parte do valor total de aquisição do Imóvel pelo Fundo. A operação possui prazo de 12 anos, sendo 2 anos de carência para início do pagamento do saldo devedor, após o qual o Fundo deve iniciar um cronograma de amortização da Securitização, que mantém uma parcela de amortização devida apenas ao final da operação, de aproximadamente R\$ 13,5 milhões. Através desta operação, que possui custo de 5,5% ao ano e saldo corrigido pelo IPCA anualmente, o Fundo utiliza efetivamente cerca de R\$ 53,8 milhões de seu caixa (*Equity*) na aquisição deste Imóvel, mantendo agora volume significativo de capital em caixa para fazer frente ao mercado atual e às oportunidades que devem surgir.

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 aquisição combinada com a Securitização acima descrita, o Fundo passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos da Securitização de aproximadamente R\$ 443 mil. O excelente perfil de crédito da Coca-Cola FEMSA 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 9,90% 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 aproximadamente R\$ 0,12 (doze centavos de Real) por cota, quando considerado o valor de aquisição total do Imóvel antes da Securitização, e R\$ 0,09 (nove centavos de Real) por cota quando considerado o valor líquido após 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, 30 de dezembro de 2021.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.