

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 Fato Relevante, informar ao seus cotistas e ao mercado em geral que, na sequência do [Fato Relevante](#) divulgado em 10/09/2020, nesta data foi assinado com a Decathlon, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“Aditamento CVC”) acerca da aquisição do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, nº 381, Real Parque (“Imóvel”), bem como o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel (“Contrato de Locação”), conforme abaixo detalhado.

Atualmente, no Imóvel, funciona a principal loja de artigos esportivos da Decathlon (*flagship store*), e mais detalhes sobre a operação são apresentados abaixo.

Negócio

Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* (SLB). Assim, na presente data, foi realizada a assinatura do Aditamento CVC, que prevê, entre outros assuntos, a definição do preço de aquisição do Imóvel para R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de Reais), devido a ajuste de preço decorrente dos estudos e diligências realizadas e usual neste tipo de operação (“SLB Decathlon”), o pagamento do Sinal, abaixo definido, e a assinatura do Contrato de Locação pelo período mínimo de 30 anos e possível renovação por mais 30 anos, cuja vigência inicia-se nesta data.

Condições de Pagamento

O Imóvel está sendo adquirido através de pagamento inicial, à vista e nesta data, de R\$ 24.150.000,00 (vinte e quatro milhões, cento e cinquenta mil Reais) (“Sinal”), e um saldo remanescente de R\$ 44.850.000,00 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil Reais) (“Saldo”) parcelado em 3 (três) pagamentos futuros, da seguinte forma:

- 1) Primeira parcela:** vencimento em 10 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil de Reais);
- 2) Segunda parcela:** vencimento em 10 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil de Reais);

- 3) Terceira parcela:** vencimento em 20 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 24.150.000,00 (vinte e quatro milhões, cento e cinquenta mil Reais).

O valor das parcelas de pagamento do Saldo será corrigido de forma *pro rata die*, pela variação do IPCA, desde a data de pagamento do Sinal, até o seu efetivo pagamento.

Sobre a Decathlon

A Decathlon é uma companhia de origem francesa e hoje é a maior varejista de artigos esportivos do mundo, com mais 1.500 lojas distribuídas em 50 países e faturamento superior a €12 bi em 2019¹.

Contrato de Locação

O imóvel será, inicialmente, 100% locado para a Decathlon por meio do Contrato de Locação pelo período mínimo de 30 anos a contar desta data e possível renovação por mais 30 anos. Ressalta-se que é prevista multa integral em caso de rescisão antecipada nos primeiros 10 anos deste contrato e, a partir deste prazo, passa a vigorar o aviso prévio de 6 meses como característica principal quanto à rescisão.

A Decathlon pagará ao Fundo, mensalmente e a partir desta data, o valor de R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil Reais) a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA (“Aluguel”).

Sobre o Imóvel

O Imóvel, inaugurado em dezembro de 2004, está localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, nº 381, Real Parque, com aproximadamente 14.978m² de área de terreno e 8.765m² de área construída, onde funciona a principal loja de artigos esportivos da Decathlon (*flagship store*).

É distante 300m da Marginal Pinheiros, estando a menos de 1,0km das Pontes do Morumbi e Estaiada, tendo em seu entorno lojas varejistas como Leroy Merlin, Pão de Açúcar e Carrefour, entre outras, além dos Shoppings Cidade Jardim, Market Place e Morumbi. Ressaltamos também a proximidade com o futuro empreendimento Parque Global, na Marginal Pinheiros.

Expansão do Imóvel

O Fundo iniciará um processo para utilizar o expressivo potencial construtivo adicional disponível no Imóvel (“Área de Expansão”). A Gestora estima um acréscimo potencial, a depender do projeto a ser aprovado, de ordem de grandeza de 7 mil m² de área locável à área já existente no Imóvel, através de investimento adicional estimado entre R\$ 25 milhões e R\$ 30 milhões. A expectativa da Gestora

¹ <https://www.themds.com/companies/decathlon-reach-sales-of-134-billion-in-2019-backed-by-france.html>

é de que a expansão esteja finalizada entre 2 e 3 anos, ou seja, antes do pagamento da última parcela do Saldo, e poderá representar um acréscimo de locação de cerca de R\$ 400 mil.





Imóvel Decathlon: Avenida Duquesa de Goiás, nº 381, Real Parque, São Paulo/SP – vistas da fachada e aérea e localização.

Yield-on-Cost estimado

Conforme expectativa da Gestora e baseado nas premissas estabelecidas ao longo deste Fato Relevante, apresentamos abaixo o retorno anual esperado sobre o capital investido efetivamente a cada ano pelo Fundo, até o quarto ano da aquisição do Imóvel, considerando o projeto de expansão.

Período	Yield on Cost
Ano 1	12,8%
Ano 2	7,7%
Ano 3	7,8%
Ano 4	8,4%

Impacto nas Distribuições

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo dependerão da performance operacional dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo os ativos objetos 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 Decathlon utilizando o caixa disponível no Fundo, a expectativa é que a transação objeto deste comunicado tenha um impacto positivo de, aproximadamente R\$ 0,0574 (seis 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.

Disclaimer

Para a realização da análise apresentada, foram utilizadas as premissas destacadas acima, bem como a situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário nacional. Assim sendo, as conclusões deste estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro, constantes desta análise podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, da eventual não ocorrência de algum (ou alguns) dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

O investidor deve estar ciente que os fatores mencionados acima poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas nesta análise. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

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

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



São Paulo, 30 de dezembro de 2020.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.