

## 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 o que segue:

Em complemento ao [Fato Relevante de 30/09/2020](#) e ao [Comunicado ao Mercado de 06/10/2020](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação do negócio com **Dasa Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e com **Diagnósticos da América S.A. (“DASA”)**. Desta forma, na presente data, o Fundo, através da **ALZR 01 SPE Empreendimentos e Participações Ltda. (“SPE”)**, sociedade controlada integralmente pelo Fundo, celebrou a aquisição definitiva, através da lavratura de duas escrituras públicas de venda e compra, da totalidade dos dois imóveis detalhados abaixo, localizados na cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$ 88.910.000,00 (oitenta e oito milhões, novecentos e dez mil reais) (“SLB DASA”).

### Negócio e Condições de Pagamento

Na presente data, o Fundo, através da SPE, adquiriu, a totalidade dos Imóveis e, de forma concomitante, celebrou com a DASA, dois Contratos de Locação Atípicos dos Imóveis, ambos com o prazo de 15 (quinze) anos (“Contratos de Locação”). Assim, o Fundo e a DASA concretizam duas operações de *Sale&Leaseback* (SLB). Ressalta-se que a operacionalização deste negócio não resultará em qualquer interrupção das atividades operacionais desenvolvidas atualmente nos Imóveis.

O valor total de R\$ 88.910.000,00 (oitenta e oito milhões, novecentos e dez mil reais) foi pago à vista, concomitantemente às lavraturas das escrituras de venda e compra dos Imóveis e assinatura dos Contratos de Locação, sendo R\$ 24.600.000,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais) em face da aquisição do Imóvel 1 e R\$ 64.310.000,00 (sessenta e quatro milhões e trezentos e dez mil reais) em face da aquisição do Imóvel 2.

### Sobre a DASA

A DASA é a maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina, com mais de 700 unidades distribuídas em todo o território nacional, além de atuar também na Argentina e Uruguai, por meio de suas 48 marcas. Em 2019, a DASA alcançou Receita Bruta superior a R\$ 4,7 bi<sup>1</sup>. É uma companhia de capital aberto, com ações negociadas na B3 sob código de negociação DASA3.

---

<sup>1</sup> Fonte: <https://dasa.com.br>.

### **Contratos de Locação**

Nesta data os Imóveis passam a estar 100% locados para a DASA por meio de dois Contratos de Locação pelo período mínimo de 15 (quinze) anos, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral dos contratos.

A DASA pagará, mensalmente, o valor total de R\$ 515.130,00 (quinhentos e quinze mil e cento e trinta reais) a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA, sendo R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) pelo Imóvel 1 e R\$ 375.130,00 (trezentos e setenta e cinco mil e cento e trinta reais) pelo Imóvel 2.

Os Contratos de Locação contam, ainda, com um seguro fiança a ser emitido por seguradora de primeira linha e renovado anualmente pela DASA para cada um dos Imóveis, em valor correspondente a 18 (dezoito) vezes os valores de locações mensais vigentes à época da contratação ou renovação.

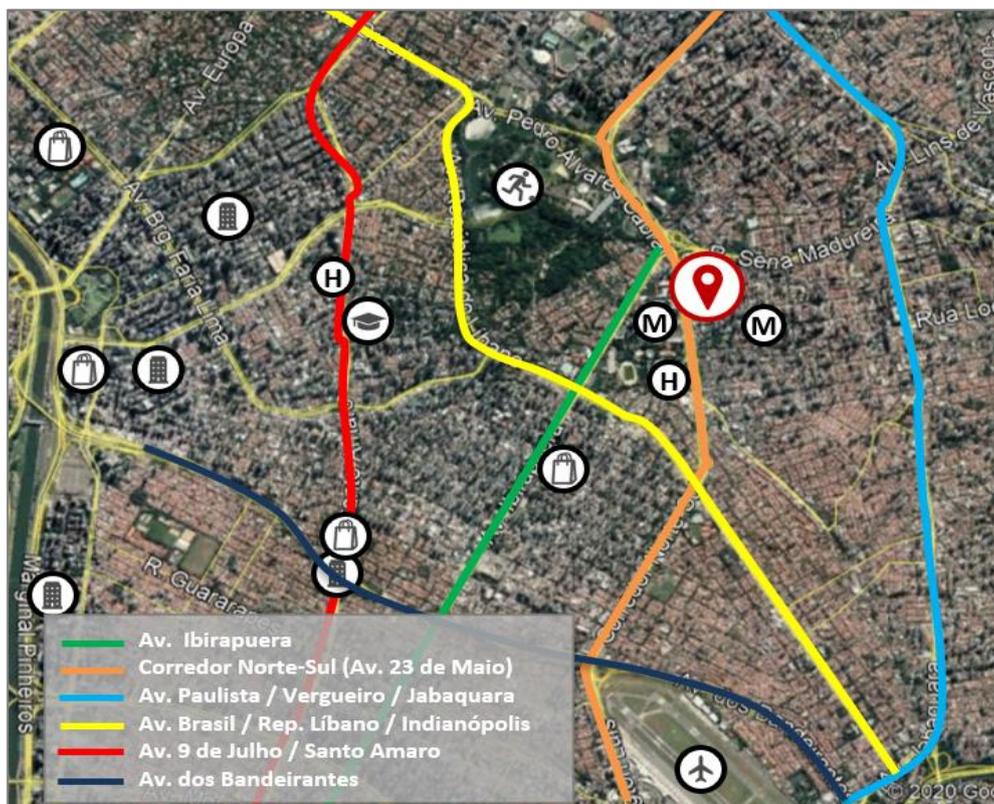
### **Sobre os Imóveis**

Atualmente, nos referidos edifícios comerciais, funcionam unidades de atendimento a clientes da DASA, sob a bandeira da Delboni Auriemo, que possuem as seguintes características:

- 1) **“Imóvel 1”**: localizado na Av. Professor Ascendino Reis, nº 545, esquina com a Rua Dr. Diogo de Faria, 1.379, na região do Ibirapuera, com 1.650 m<sup>2</sup> de área de terreno e 2.284 m<sup>2</sup> de área construída.



*Imóvel 1: Av. Professor Ascendino Reis, nº 545 – vista da fachada.*

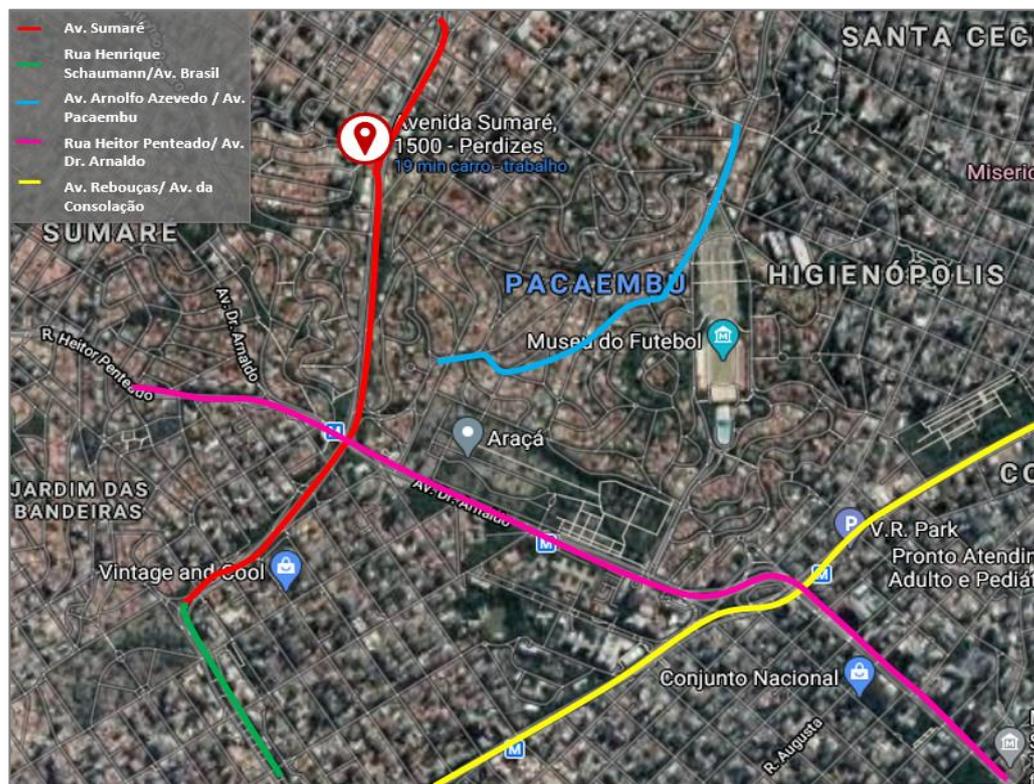


*Imóvel 1: Av. Professor Ascendino Reis, nº 545 – localização.*

2) “Imóvel 2”: localizado na Av. Sumaré, nº 1.500, no bairro de Perdizes, com 2.248 m<sup>2</sup> de área de terreno e 5.227 m<sup>2</sup> de área construída.



*Imóvel 2: Av. Sumaré, nº 1.500 – vista da fachada.*



Imóvel 2: Av. Sumaré, nº 1.500 – localização.

Em conjunto, o Imóvel 1 e o Imóvel 2, acima, passam a ser referenciados como “Imóveis”.

### Securitização de recebíveis

Em momento seguinte à finalização da aquisição, o Fundo pretende ceder os aluguéis devidos pela DASA para uma operação de securitização de recebíveis (“Securitização”), a ser concluída em breve. Através desta operação, de 15 anos de prazo, com dois anos de carência para início de pagamento, com custo de 5,23% ao ano, e saldo corrigido pelo IPCA, o Fundo adquirirá os Imóveis utilizando efetivamente cerca de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de Reais) de seu caixa (*Equity*), tendo financiado o restante através do montante captado por esta operação de Securitização. Abaixo apresentamos os resultados esperados e motivação da utilização desta estrutura.

### Resultados esperados, impacto nas distribuições e demais informações

Em virtude das operações de *Sale&Leaseback*, combinada com a Securitização acima descritas, o Fundo alocará cerca de R\$ 22.000.000,00 (vinte dois milhões de reais) e passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos da Securitização de aproximadamente R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais). O excelente perfil de crédito de DASA e longo prazo do contrato atípico 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.

Sugerimos que os investidores passem a avaliar operações realizadas em fundos imobiliários também do ponto de vista de *cash-on-cash yield*, métrica que melhor permite entender o real impacto de cada operação para o fundo e diferenciar operações com fundamentos muito diferentes (um contrato atípico de 15 anos com uma empresa com alto nível de crédito não é comparável a um contrato típico curto com uma empresa com um pior risco de crédito).

O *cash-on-cash yield* representa o retorno que o fundo receberá de renda distribuível para cada Real alocado em uma certa operação. É uma métrica mais completa e expressa melhor o real impacto econômico de uma operação em um fundo imobiliário.

Com a operação que os Contratos de Locação com a DASA permitiram estruturar, o *cash-on-cash yield* obtido pelo fundo será de aproximadamente 11,3% no primeiro ano de operação.

Caso os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo objeto da transação acima, performem em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que a transação objeto deste comunicado gere um impacto positivo mensal, nos primeiros doze meses, de R\$ 0,11 (onze centavos de Real) por cota, quando considerado o valor de aquisição total dos Imóveis, antes da Securitização, e R\$ 0,05 (cinco centavos de Real) por cota quando considerado o valor depois dos efeitos da Securitização.

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.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e detalhes sobre a conclusão da referida Securitização serão divulgados oportunamente.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

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

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**