

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: nº 28.737.771/0001-85 e Código de Negociação B3: ALZR11

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita 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, nas qualidades de **“Administradora”** e **“Gestora”**, respectivamente, do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“**Fundo**” ou “**ALZR11**”), vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, nesta data, um Contrato de Compra e Venda (“**CCV**”) vinculante para a **aquisição de um imóvel na modalidade Built-to-Suit (BTS) locado para o grupo Fleury S.A. (“Fleury” e/ou “Locatária”) na cidade de Campinas/SP (“Imóvel” ou “Empreendimento”)**). Esta transação alinha-se à estratégia contínua de investimento em imóveis de alta qualidade para geração de renda, valendo-se de contratos de locação de longo prazo, atípicos, com inquilinos de alta qualidade. Todos os demais detalhes sobre a operação são apresentados ao longo deste documento (“**Transação**”).



*Laboratório Diagnóstico Fleury Campinas/SP: imagens do projeto e da fachada neste momento (fase final de acabamentos).*

**Sobre o Imóvel**

O **Laboratório Diagnóstico Fleury Campinas/SP** é um empreendimento classificado como Renda Urbana, estrategicamente localizado na esquina da Rua 14 de Dezembro com a Avenida Júlio de Mesquita, no bairro Cambuí, em Campinas/SP. O Cambuí é reconhecido como um bairro nobre da Zona Central de Campinas, possuindo alta renda *per capita* e infraestrutura bastante completa, que inclui mercados, lojas, restaurantes, bares, hotéis, clubes, teatros e escolas. A região detém alguns dos imóveis de maior valor, não apenas da cidade, mas de todo o Estado de São Paulo.

Essa combinação de localização *premium*, perfil socioeconômico elevado e intensa dinâmica urbana torna o ativo plenamente alinhado ao posicionamento do Fleury, cuja atuação é voltada majoritariamente às classes média e alta, reforçando o perfil e consistência do fluxo de clientes, a resiliência e a atratividade da Transação.

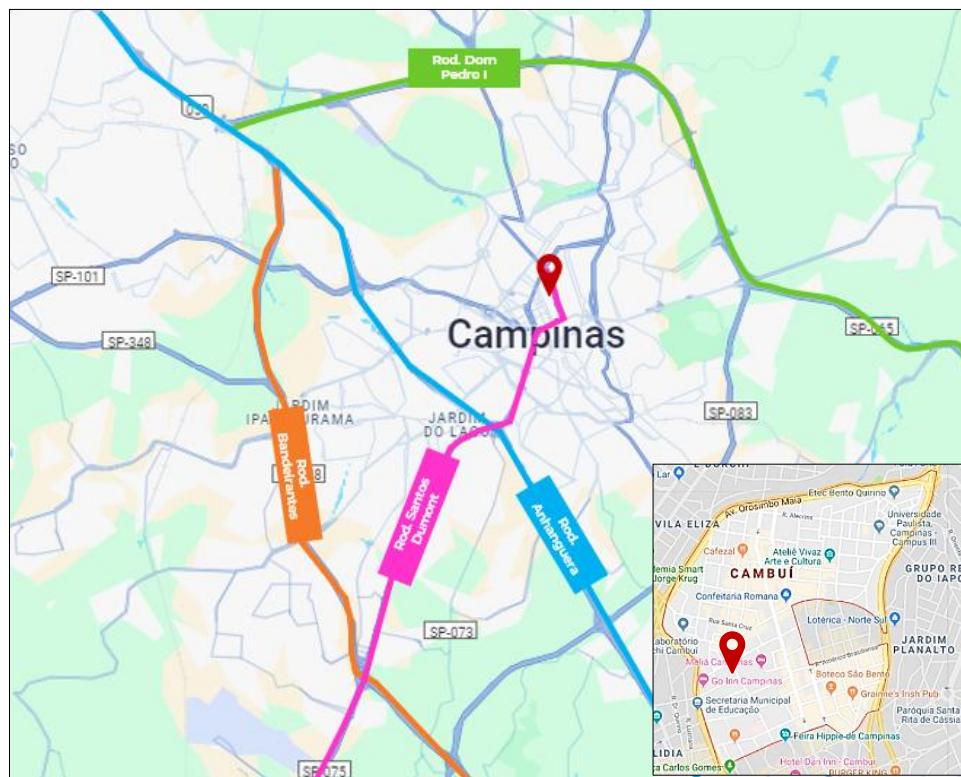
Trata-se de um projeto de *Built-to-Suit* ("BTS"), cuja obra já foi aceita pelo Fleury, que está concluindo a adequação dos ambientes internos para iniciar sua operação em breve. O Imóvel possui 4.227m<sup>2</sup> de área construída atualmente e ocupa uma área de terreno de 1.145m<sup>2</sup>.

O Empreendimento é composto também por dois subsolos que abrigam 72 vagas de garagem, uma área térrea destinada à recepção do laboratório com um pé direito de 5m<sup>2</sup> e mais três andares.

O escopo de entrega do BTS envolve a estrutura base ("Shell"), que compreende toda a infraestrutura e condições essenciais para a operação, tendo ficado a Locatária responsável pela realização das obras internas ("Core") necessárias para sua operação.



*Laboratório Diagnóstico Fleury Campinas/SP: imagens do projeto.*



*Laboratório Diagnóstico Fleury Campinas/SP: mapas da região.*

## Sobre o Inquilino

O Imóvel está locado para o grupo **Fleury S.A.** (ticker B3: FLRY3), uma das maiores e mais respeitadas empresas da área de saúde e medicina diagnóstica do Brasil, fundada em 1926. O Grupo Fleury opera com um amplo portfólio de marcas e oferece serviços de análises clínicas, diagnóstico por imagem e medicina de precisão. A empresa atua no mercado de saúde brasileiro, que segue em expansão estrutural e é considerado o maior e mais relevante da América Latina. Em 2024, o Grupo Fleury alcançou uma receita bruta de aproximadamente R\$ 8,3 bilhões e, nos últimos 12 meses, processou mais de 189 milhões de exames no país<sup>1</sup>.

## Condições do Negócio

A aquisição do Empreendimento se dará a partir da aquisição da totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) detentora dos direitos reais sobre o Imóvel e, assim, se tornará proprietário, de forma indireta, do Imóvel pelo valor total de **R\$ 29,5 milhões**. O pagamento será composto da seguinte forma: (i) primeira parcela, no valor de **R\$ 7,9 milhões** pago nesta data, concomitante a assinatura do CCV e transmissão da posse indireta do Imóvel; e, (ii) o saldo, no valor de **R\$ 21,6 milhões** serão pagos na data de fechamento, após a superação das condições precedentes previstas no CCV, incluindo, mas sem se limitar, a conclusão das diligências, em um prazo de até 90 (noventa) dias a contar da presente data.

Há ainda a previsão de pagamento de um *Earn-Out* no valor de até **R\$ 7,5 milhões**, que poderá ser pago em até 12 meses após a data de fechamento da Transação, condicionado ao cumprimento de obrigações da Locatária e/ou da vendedora no âmbito do CCV e do Contrato de Locação, conforme a frente definido (“Earn Out”).

Adicionalmente, o terceiro e último andar do Empreendimento, com aproximadamente 825m<sup>2</sup>, encontra-se construído e entregue. Esse pavimento permanece, nesta data, sem locação, tendo o Fleury a opção de locá-lo ao longo do Contrato de Locação, para expansão de sua operação (“Área Expansão”). Caso tal opção seja exercida, poderá ser devida uma parcela adicional de até aproximadamente **R\$ 12,6 milhões**, condicionada a efetiva solicitação de locação da Área Expansão pelo Fleury (“Parcela Expansão”), sendo certo que o valor da Parcela Expansão poderá ser ajustado conforme o valor de locação final negociado para a Área Expansão.

Por fim, tão logo seja possível, o Fundo iniciará o processo de dissolução da SPE, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do Imóvel.

Com esta aquisição, o **ALZR11** diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em locatário, quanto setor de atuação e classe de ativo (Laboratório Diagnóstico e Renda Urbana, respectivamente).

## Contrato de Locação

O Contrato de Locação Atípico possui **prazo inicial de 15 anos**, cuja vigência se iniciou em 01/07/2025 (“Contrato de Locação”) após assinatura do termo de entrega provisória da obra, documento que formalizou o aceite provisório pela Locatária da obra do *Shell*.

O aluguel mensal inicial é de aproximadamente **R\$ 255 mil** e será reajustado anualmente pelo IPCA no mês de julho. O Contrato de Locação prevê ainda um Período de Carência de aproximadamente 10 meses para o início efetivo do pagamento do aluguel (“Período de Carência”), sendo o primeiro aluguel devido a partir de 15 de

<sup>1</sup> Fonte: <https://ri.fleury.com.br>.

maio de 2026, com pagamento *pro-rata* em junho de 2026, sendo certo que, durante esse Período de Carência, o Fundo fará jus a uma Renda Mínima Garantida (“RMG”) a ser paga pelos vendedores, nos termos do CVC.

A locação do Imóvel é garantida por Fiança Fidejussória prestada pela Fleury Centro de Procedimentos Médicos Avançados S.A., como principal pagadora e devedora solidária e, por fim, conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo de Transação, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de todas as locações vincendas (“Contrato de Locação”).

### **Impacto nas Distribuições**

As futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, 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 ALZR11.

A transação objeto deste Fato Relevante representará um ***Yield on Cost*** de aproximadamente **10,2% a.a. ao longo do primeiro ano**, sobre os valores efetivamente pagos pelo Fundo e a expectativa é que esta transação represente, aproximadamente, **R\$ 0,02 por cota por mês** no primeiro ano e substituirá o correspondente ora aplicado em fundos de liquidez pelo ALZR11.

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

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS  
S.A. DTVM.**

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**