

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação na 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**, 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 celebrou, nesta data, um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) com o **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“TJKB11”, ou “Vendedor”), regrado a potencial aquisição de **dois centros de diagnóstico** (“Imóveis”) em São Paulo/SP, onde funcionam unidades da **CDB Inteligência Diagnóstica**, marca integrante do **Grupo Allianza**, antiga **Alliar**, um dos maiores grupos de medicina diagnóstica do Brasil (“Locatária”, “CDB” ou “Grupo Allianza”), pelo preço de aquisição de **R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais)** (“Preço de Aquisição”). Mais detalhes sobre a operação são apresentados ao longo deste documento.

Sobre o Inquilino

A Allianza Saúde (B3: AALR3), um dos maiores grupos de medicina diagnóstica do Brasil, foi fundada em 2011 com a fusão de quatro empresas líderes do setor de diagnóstico médico por imagem nas cidades de Belo Horizonte, Juiz de Fora, Campo Grande e São José dos Campos.

Hoje possui mais de 100 unidades de atendimento, conta com mais de 5 mil colaboradores e está presente em 10 estados brasileiros: São Paulo (marcas CDB, Plani e Proimagem), Espírito Santo (Multiscan), Minas Gerais (Axial, Nuclear, São Judas Tadeu e Cedimagem), Mato Grosso do Sul (Diimagem e Multilab), Pará (CSD), Bahia, Paraíba e Rio Grande do Norte (Delfin), Paraná (Sabedotti) e Resende, no Rio de Janeiro (Cedimagem).

Oferece a realização de exames de diagnóstico por imagem, análises clínicas, medicina nuclear e vacinas, além de soluções corporativas, remotas e presenciais, para hospitais e centros de diagnóstico dos setores privado e público. Em 2023, atingiu faturamento de R\$ 1,3 bilhão¹ e o grupo CDB, isoladamente, atingiu as marcas de mais de 2 milhões de pacientes atendidos através de mais de 12 milhões de exames realizados² em suas 14 unidades localizadas majoritariamente na cidade de São Paulo.

Sobre os Imóveis

1) Ana Rosa

O imóvel está localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 300, na Vila Mariana em São Paulo/SP, uma das regiões mais desenvolvidas da capital paulista, com muitos empreendimentos residenciais e comerciais com elevada densidade populacional de alta renda, sendo um ativo estratégico para a operação do Grupo Allianza.

¹ Fonte: <https://ri.allianza.com/quem-somos/a-alliar/>;

² Fonte: <https://www.cdb.com.br/quem-somos>.

Com aproximadamente 1.598m² de área construída em um terreno de 621m², o centro de diagnósticos conta com cinco pavimentos, divididos em áreas de recepção/atendimento, exames, clínicas e áreas de apoio, atendendo as diversas especialidades do grupo.



Centro de Diagnóstico CDB Ana Rosa – Vila Mariana/SP: vista da fachada e mapa do entorno, onde funciona a unidade Ana Rosa da rede CDB.

Localizado próximo a importantes vias, como a Rua Vergueiro (continuação da Av. Paulista) e a Avenida 23 de Maio, o imóvel encontra-se ainda a menos de 300m da estação Ana Rosa, com integração para as linhas Verde e Azul do Metrô e para o terminal de ônibus. Em seu entorno, possui, ainda, atrativos relevantes do ponto de vista imobiliário, como o Parque do Ibirapuera, shopping centers, escolas e universidades, hospitais, lojas de varejo, academias, entre outros, atendendo com ótima infraestrutura o grande fluxo de pessoas. A região vem passando por relevante desenvolvimento nos últimos anos, e espera-se importante valorização dos imóveis na microrregião com a avanço da incorporação residencial, após novo Plano Diretor de São Paulo.

2) Morumbi

O imóvel está localizado Rua Pasquale Gallupi, nº 7, bairro do Morumbi, em São Paulo/SP, um dos bairros mais nobres da capital paulista, com uma grande concentração de empreendimentos residenciais de alto padrão, e ampla rede de serviços e comércios.

Contando com aproximadamente 5.573m² de área construída em um terreno de 3.000m², o imóvel é composto por um empreendimento com oito pavimentos, divididos em áreas de estacionamento, recepção/atendimento, exames, clínicas e áreas de apoio, atendendo as diversas especialidades do grupo.

Com acesso direto para a Avenida Giovanni Gronchi e muito próximo das Avenidas Morumbi e Francisco Morato, o imóvel está cercado de grandes avenidas possuindo um grande fluxo de deslocamento de pessoas em seu entorno, estando localizado próximo ao estádio do Morumbi, aos hospitais Albert Einstein e Rede D'Or São Luiz e renomadas escolas da capital paulista, como a *Graded - The American School of São Paulo*, colégios Santo Américo e Visconde de Porto Seguro, entre outros.



Centro de Diagnóstico CDB Morumbi – Morumbi/SP: vista da fachada e mapa do entorno, onde funciona a unidade Morumbi da rede CDB.

Condições do Negócio

O ALZR está adquirindo estes dois Imóveis do Fundo Imobiliário TJKB11, ambos locados via **contratos de locações atípicos**, pelo valor total de **R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais)**, sendo que R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais) serão pagos a título de sinal ("Sinal"), após a satisfação de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio, incluindo, mas não se limitando, à finalização das diligências, e concomitantemente à lavratura da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis ("Escritura"), e o saldo, no valor de R\$ 45.000.000 (quarenta e cinco milhões de reais), será pago em três parcelas semestrais, fixas e irrevogáveis, no valor de R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais) cada ("Parcelas Semestrais").

Há, ainda, um valor fixo e irrevogável de até R\$ 2.371.600 (dois milhões, trezentos e setenta e um mil e seiscentos reais) que poderá ser pago após 24 meses a contar da Lavratura da Escritura, desde que cumpridas todas as obrigações da Locatária e/ou da Vendedora no âmbito do CVC, Escrituras e dos Contratos de Locação ("Earn Out").

Com estas aquisições, o **Fundo ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos**, tanto em setor de atuação do locatário, expandindo a exposição ao promissor setor de saúde, quanto em classe de ativo (Centros de Diagnóstico e Renda Urbana).

Contratos de Locação

Os Imóveis encontram-se 100% locados via **contratos de locações atípicos** firmados com o Grupo Alianza em janeiro de 2024, com prazos atípicos iniciais de no mínimo **10 anos** ("Contratos de Locação") e o aluguel mensal total vigente é de aproximadamente **R\$ 432 mil** ("Aluguel"), sendo que, a partir do pagamento do Sinal, o ALZR11 passará a fazer jus a 100% dos aluguéis, perfazendo um **Dividend Yield** médio de aproximadamente **19,9% no primeiro ano** e de aproximadamente **11,3% ao ano ao longo dos primeiros 5 anos** contados a partir do fechamento.

O Aluguel será corrigido anualmente pelo IPCA em junho, e os Contratos de Locação preveem, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada, a impossibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo total dos contratos e a apresentação de seguro fiança locatícia como garantia colateral, a serem emitidas e

renovadas anualmente pelo Inquilino, em valor correspondente a 24 (vinte e quatro) vezes o valor de locação mensal.

Adicionalmente, os Contratos de Locação preveem a possibilidade de realização de reformas nas unidades, a serem elaboradas e executadas pela Locatária e custeadas pelo ALZR11, em um montante estimado de aproximadamente **R\$ 7 milhões** já considerando ambos os Imóveis (“Reformas”), mediante um acréscimo no Aluguel a ser pago pela Locatária e calculado com base em um Cap Rate de 9,00% ao ano sobre o valor efetivamente custeado para as Reformas.

Impacto nas Distribuições

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

A expectativa é que a transação objeto deste Fato Relevante represente, aproximadamente, **R\$ 0,04 por cota por mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez. Ressalta-se que este valor foi calculado sobre a quantidade atual de cotas do Fundo, ou 12.226.625 cotas.

Estima-se que a conclusão desta operação ocorra em um prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de divulgação deste Fato Relevante.

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

São Paulo, 31 de julho de 2024.

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

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.