



ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENTA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto de 2024

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:
28.737.771/0001-85

Objetivo do Fundo:
Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*). A Política de Investimentos está detalhada no seu [Regulamento](#).

Início das Negociações na B3:
04/01/2018

Gestora:
Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e Escrituradora:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Custos (sobre o valor de mercado):
Gestão: 0,70% a.a.
Administração: 0,20% a.a.
Escrituração: 0,05% a.a.

Valor de Mercado*:
R\$ 1.316.929.778,75

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.297.433.532,74

Quantidade de cotas*:
12.226.625

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 106,12/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 294.840.959,552
Alianza Digital Realty: R\$ 1.467.362,38
TSER11: R\$ 10.578.726,75
TOTAL: R\$ 392.663.536,54

Quantidade de cotistas*:
154.920

*Data-base: 30/08/2024.

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para se cadastrar e receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

Neste mês de agosto, os contratos de aluguel dos **dois imóveis BRF** e do imóvel **Coca-Cola FEMSA** foram atualizados pelo repasse inflacionário anual, à taxa de 4,4984%. Ainda neste segundo semestre, em outubro, teremos as correções dos imóveis DuPont (via TSER11) e Pueri Domus, e mais detalhes podem ser observados no cronograma de reajustes dos aluguéis apresentado no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, apresentado mais adiante neste relatório.

Atualmente, o **ALZR11 conta com 19 imóveis amplamente diversificados**, tanto em tipos de uso (classes dos imóveis), quanto setores de atuação dos locatários e localizações.

Disponibilidades e novas aquisições

Ao término de agosto, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 390 milhões, ou 30% do Patrimônio Líquido**, e seguimos executando as diligências necessárias para finalizar em breve as potenciais aquisições dos seguintes ativos: [Data Center Scala](#), em Porto Alegre/RS, [duas lojas de varejo do grupo Assaí](#) localizadas em São Paulo e Rio de Janeiro e [dois Centros de Diagnósticos CDB](#), nos bairros da Vila Mariana e Morumbi, em São Paulo/SP.

Todos os detalhes das transações estão apresentados nos documentos de apresentação destes negócios (links acima), e tão logo tenhamos quaisquer novidades relacionadas, atualizaremos imediatamente todos os nossos investidores e mercado em geral.

Rendimentos referentes ao mês de agosto de 2024

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de agosto, será de **R\$ 0,7457/cota** e acontecerá no dia 25/09 para a base de investidores posicionada em 18/09.

No mês, as receitas totais apuradas já consideram os aluguéis cheios dos novos ativos adquiridos recentemente (Lojas e Centro de Distribuição Oba e CD Mercado Livre), sendo que os aluguéis recebidos substituem os rendimentos gerados pelos montantes anteriormente alocados em fundos de liquidez (CDI).

Na ponta das despesas, com a venda do ativo IPG, [concluída em 25/07](#), o Fundo cessou seus gastos com vacância já neste mês de agosto, ao passo que também começou a obter rendimentos sobre o capital liberado com a venda. Assim, em linhas gerais, as despesas fixas se mantiveram em linha com as dos meses anteriores.

Também neste mês assumimos o pagamento dos juros da operação de financiamento existente no Centro de Distribuição Oba, cujas informações mais detalhadas podem ser obtidas no capítulo “Obrigações Futuras” deste relatório.

Alavancagem

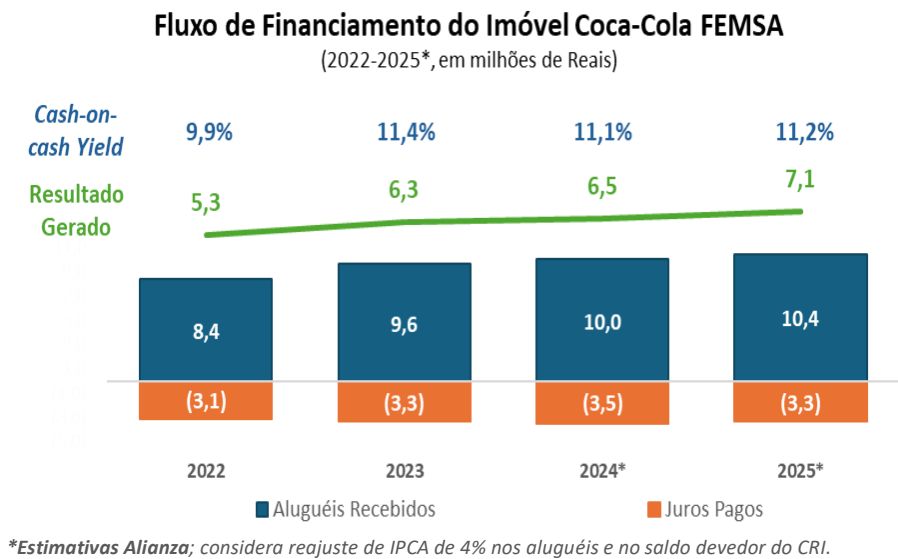
A fim de auxiliar nossos investidores e o mercado em geral a avaliarem de forma adequada e completa as aquisições alavancadas realizadas pelo ALZR, compartilhamos abaixo alguns pontos importantes relacionados ao tema.

Destacamos inicialmente que os financiamentos foram contratados sempre apenas em situações em que **geravam valor adicional para nossos investidores**, a partir do caixa excedente resultante dos fluxos de recebíveis e de juros, criando uma situação que otimiza o *cash-on-cash yield* do capital alocado em cada ativo do Fundo.

Adicionalmente, há outros benefícios que só podem ser amplamente aproveitados em condições bastante especiais, como é o caso do ALZR, devido ao seu mandato e política de investimentos:

- 1) O próprio [Regulamento do ALZR](#) só permite que novas aquisições sejam realizadas a partir do cumprimento de **determinadas condições específicas**, como, por exemplo e entre outras condições: (a) contratos fortes/atípicos de no mínimo 5 anos de prazo, (b) com inquilinos com excelente qualidade de crédito e (c) a um *Cap Rate* mínimo de NTN-B + 3% ao ano – e estas condições são sempre devidamente bem cumpridas;
- 2) Desta forma, ao mesmo tempo que os ativos alvo **minimizam muito potenciais inadimplências**, habilitam o Fundo para o desenvolvimento e **utilização de instrumentos de crédito bastante favoráveis**, dado que locações atípicas com companhias saudáveis permitem a contratação de taxas muito mais baratas do que as normalmente disponibilizadas pelo mercado em outros casos;
- 3) As receitas geradas com **as locações dos imóveis são sempre substancialmente maiores** do que os custos com os juros dos CRIs, e capazes de fazer frente tanto aos juros como às amortizações das operações;
- 4) Os fluxos de **pagamentos dos juros são compatíveis e sincronizados** com os fluxos das receitas recebidas pelas locações dos imóveis, garantindo previsibilidade;
- 5) Conforme estes financiamentos são amortizados, seus custos com juros diminuem na mesma proporção e, consequentemente, o **resultado caixa gerado por cada ativo é ampliado gradualmente**;
- 6) Ao mesmo tempo, as receitas com as **locações vão sendo reajustadas anualmente** pelo IPCA nos aniversários dos contratos, bem como os saldos devedores dos CRIs;
- 7) As **parcelas de amortização são sempre bem inferiores ao gerado pelas respectivas locações**, e um dos objetivos da nossa gestão é nunca deixar o caixa muito baixo, antevendo precisamente o cumprimento destas obrigações;
- 8) Por fim, há também a possibilidade de realização de eventuais **novas emissões** de cotas ou dívidas para captação de recursos.

Exemplificando, abaixo o resultado já realizado e previsto para 2024 e 2025 do financiamento do galpão logístico da Coca-Cola FEMSA, localizado em São Paulo:



Tudo isso resulta em um fluxo de caixa bem gerenciado, indispensável para a saúde financeira do ALZR. Naturalmente, alguns dos efeitos listados acima são pouco perceptíveis no curto prazo, mas são constantes e potencializadores dos lucros gerados no médio e longo prazos. Investidores com esta mesma temporalidade tendem a aproveitar e receber os retornos cada vez maiores conforme a estrutura avança dentro do planejado.

Entendemos que alguns investidores não se sentem muito confortáveis com a assunção de dívidas pelo Fundo, mas entendemos também que alavancagens bem-feitas e bem contratadas permitem ao ALZR se beneficiar de uma Estrutura de Capital otimizada a partir da utilização de instrumentos poderosos de geração de valor na aquisição de seus ativos.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 2,1 milhões** e a base de investidores cresceu 0,8% no período, passando para **154.920 cotistas** ao final do pregão de 30/08.

Incentivamos a todos a se cadastrarem no *mailing* do Fundo a partir da [página de Relações com Investidores](#), para recebimento de todas as notícias relacionadas em primeira mão. Permanecemos à disposição através dos nossos canais de relacionamento e desejamos a todos ótimos investimentos!

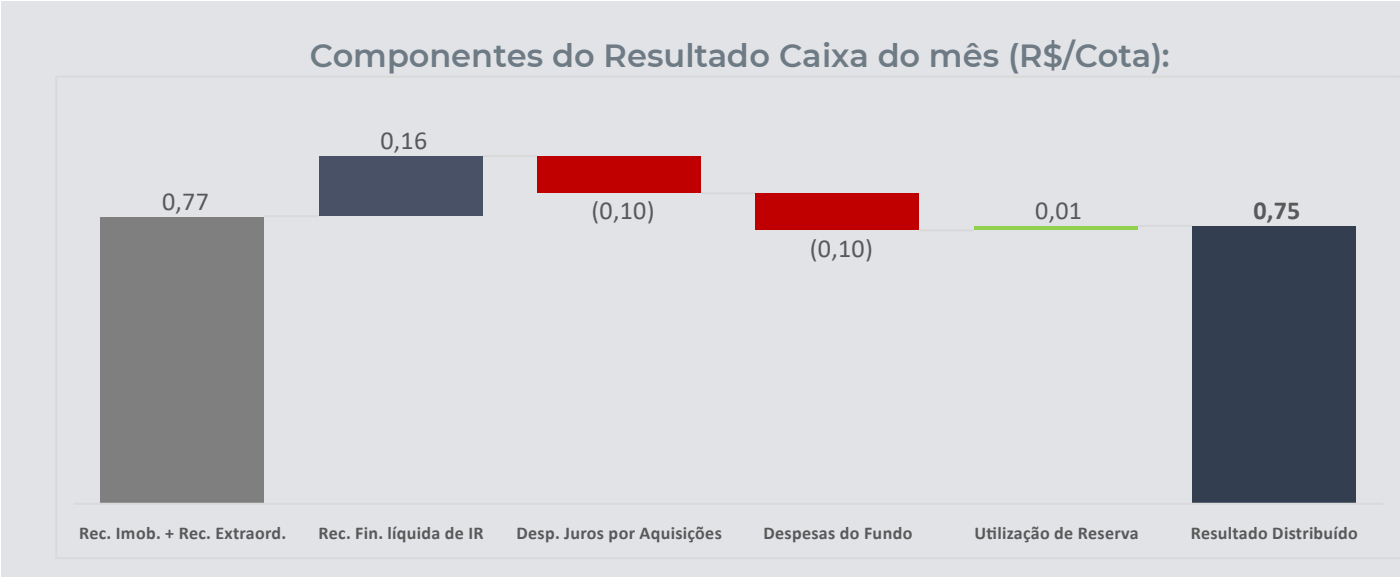
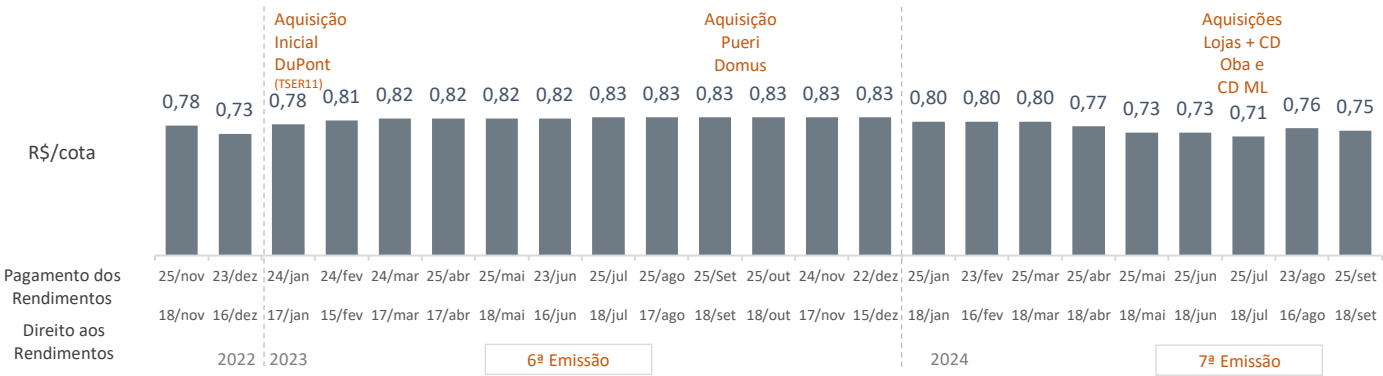
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$¹	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	Mai 2024	Jun 2024	1S24	Jul 2024	Ago 2024	2S24
Receitas	8.295	8.180	8.382	8.344	8.280	8.283	49.765	10.625	10.188	20.946
Receitas Imobiliárias	7.485	7.581	7.791	7.657	7.703	7.735	45.952	8.981	9.435	18.550
Juros por Aquisições de Imóveis	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(723)	(4.371)	(721)	(1.215)	(1.936)
Receita Financeira Líquida de Imposto de Renda	1.544	1.331	1.321	1.414	1.303	1.271	8.184	2.364	1.968	4.332
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(1.059)	(1.274)	(6.636)	(1.339)	(1.228)	(2.567)
Despesas do Fundo	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(1.059)	(1.274)	(6.636)	(1.339)	(1.228)	(2.567)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	7.209	7.143	7.310	7.237	7.221	7.009	43.129	9.420	8.959	18.379
R\$/cota	0,73	0,72	0,74	0,73	0,73	0,71	4,37	0,77	0,91	1,68
Resultado Distribuído	7.864	7.864	7.602	7.237	7.154	7.009	44.798	9.262	9.118	18.379
R\$/cota	0,80	0,80	0,77	0,73	0,73	0,71	4,54	0,76	0,75	1,50

¹Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/09, no valor de **R\$ 0,74571/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de agosto para a base de investidores do fechamento de 18/09. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



Obrigações Futuras

O Fundo possui as seguintes obrigações diretas futuras contraídas nas aquisições de alguns ativos, conforme detalhamento abaixo:

1) Parcelas futuras - Decathlon Morumbi

O Fundo já pagou pelo ativo o valor de R\$ 44,85 milhões a títulos de Sinal (na ocasião da conclusão da transação) e das duas primeiras parcelas do saldo remanescente, pagas em dezembro de 2021 e 2022, respectivamente. Possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, devida em dezembro/2024, no valor inicial de R\$ 24,15 milhões e que será corrigida pelo IPCA até seu pagamento. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 30/12/2020.

2) Parcelas futuras - Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre

Conforme apresentado no último [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 03/07/2024, o Fundo já desembolsou o total de R\$ 50 milhões, a títulos de Sinal e pela primeira de duas Parcelas Mensais. Estão previstos, assim, os seguintes pagamentos futuros: (i) segunda Parcela Mensal, em 03/09/2024, no valor de R\$ 15 milhões; e (ii) Parcela Final, de R\$ 78,6 milhões, em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições precedentes para confirmação da transação, previstas no Compromisso. Este valor poderá variar em função das condições mencionadas no Fato Relevante.

3) CRIs dos laboratórios DASA (imóveis Sumaré e Ascendino Reis) e Centro de Distribuição Logístico Coca-Cola FEMSA

Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis (CRIs¹) para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs pelo Fundo, que leva em consideração as obrigações futuras relacionadas às aquisições dos dois ativos DASA e do centro de distribuição logístico da Coca-Cola FEMSA:

Fluxo de amortização dos CRIs DASA e Coca-Cola FEMSA, de 2024 a 2026:

2024: R\$ 7,2 milhões | **2025:** R\$ 7,7 milhões | **2026:** R\$ 8,1 milhões

Securitizadora: Planeta Securitizadora S.A.

Séries, Emissões e Remunerações: 169ª Série da 4ª Emissão (Imóveis DASA) a IPCA+ 5,23%; e 159ª Série da 4ª Emissão (Coca-Cola FEMSA) a IPCA+ 5,50%

IFs e outras informações (links): [20L0653519](#) (Imóveis DASA) e [21H0975635](#) (Coca-Cola FEMSA)

4) CRI do imóvel Torre DuPont (TSER11)

O ALZR11 possui hoje 99,85% das cotas do fundo TSER11, proprietário do imóvel Torre DuPont. Este, por sua vez, possui obrigações por securitização de recebíveis com os vencimentos futuros abaixo. Fatos Relevantes: [11/01/2023](#) e [30/01/2023](#).

Fluxo de amortização do CRI DuPont, de 2024 a 2026:

2024: R\$ 8,6 milhões | **2025:** R\$ 9,1 milhões | **2026:** R\$ 9,6 milhões

Securitizadora: Virgo Companhia de Securitização

Série, Emissão e Remuneração: 240ª Série da 4ª Emissão, a IPCA+ 5,50%

IF e outras informações (link): [21D0001404](#)

5) CRI do Centro de Distribuição Logístico Oba Hortifruti

Adicionalmente, em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de [23/05/2024](#) e [15/07/2024](#), o ALZR11 pôde mais uma vez se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar o *yield* para os cotistas. Desta forma, adquiriu a propriedade do CD Oba Hortifruti, localizado em Sumaré/SP, utilizando parte dos recursos via um CRI que possui as seguintes obrigações futuras:

Fluxo de amortização do CRI CD Oba Hortifruti, de 2024 a 2026:

2024: R\$ 1,8 milhão | **2025:** R\$ 4,7 milhões | **2026:** R\$ 5,1 milhões

Securitizadora: True Securitizadora S.A.

Série, Emissão e Remuneração: 324ª Série da 1ª Emissão, a IPCA+ 7,65%

IF e outras informações (link): [24E3191022](#)

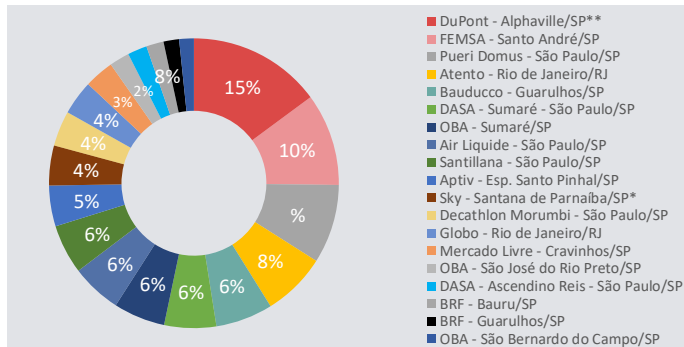
¹ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações podem ser encontradas [nesta página](#) da B3.

7 ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA
Em milhares de R\$, com data base no mês referência deste relatório

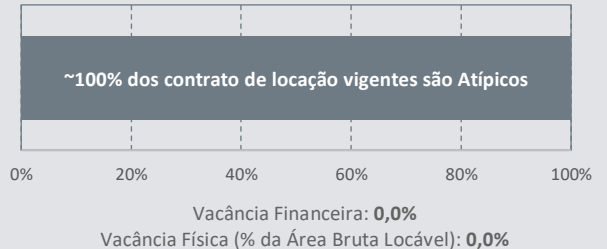
A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.297.434
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré	R\$ 215.269
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 125.545
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóveis Decathlon Morumbi e CD Mercado Livre)	R\$ 141.576
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]	0,37
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12) ¹	R\$ 136.831
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ²	R\$ 19.544
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ³	R\$ 21.364
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	0,30

¹ Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;
² O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;
³ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

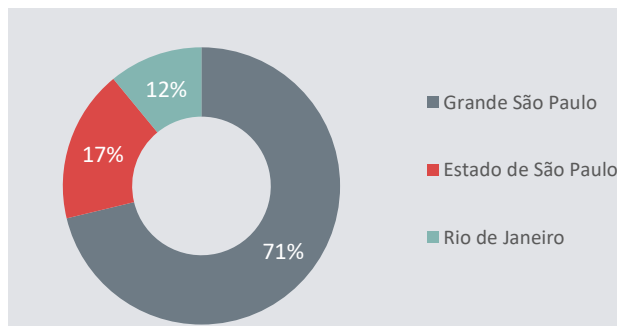
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



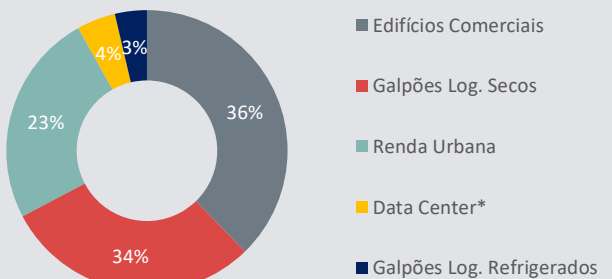
OCUPAÇÃO DO FUNDO



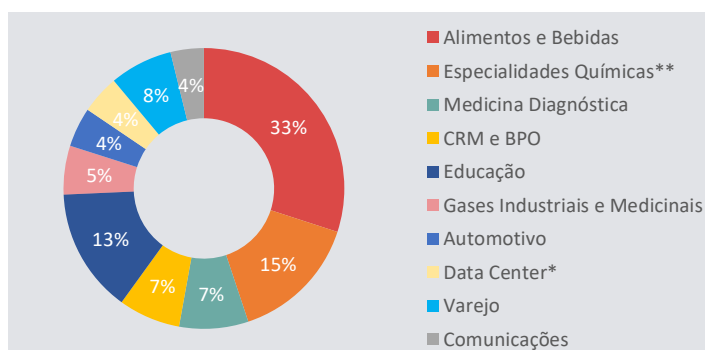
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



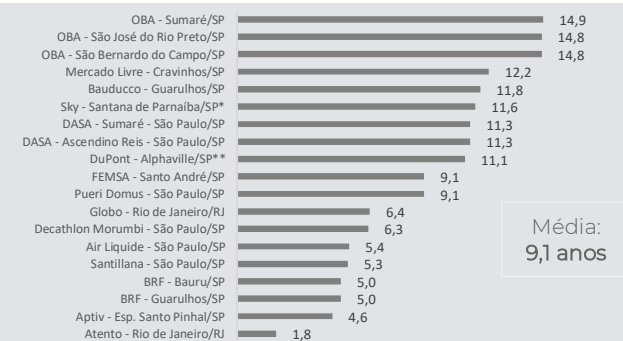
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



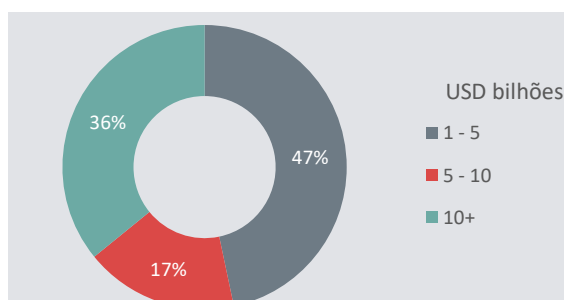
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



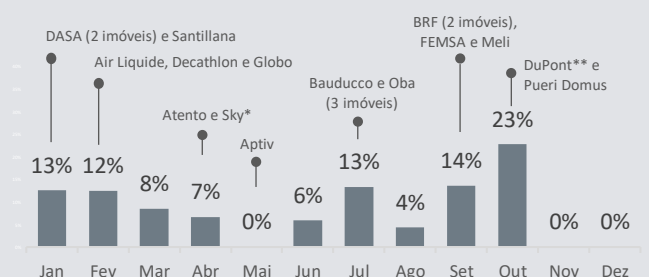
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



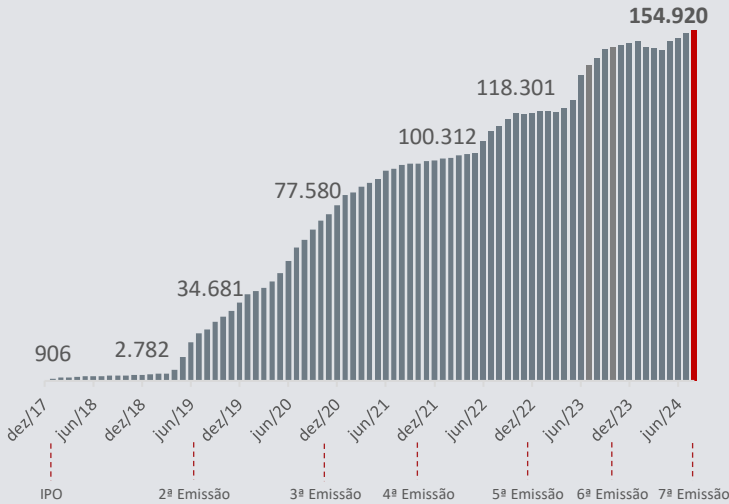
Obs.: *1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

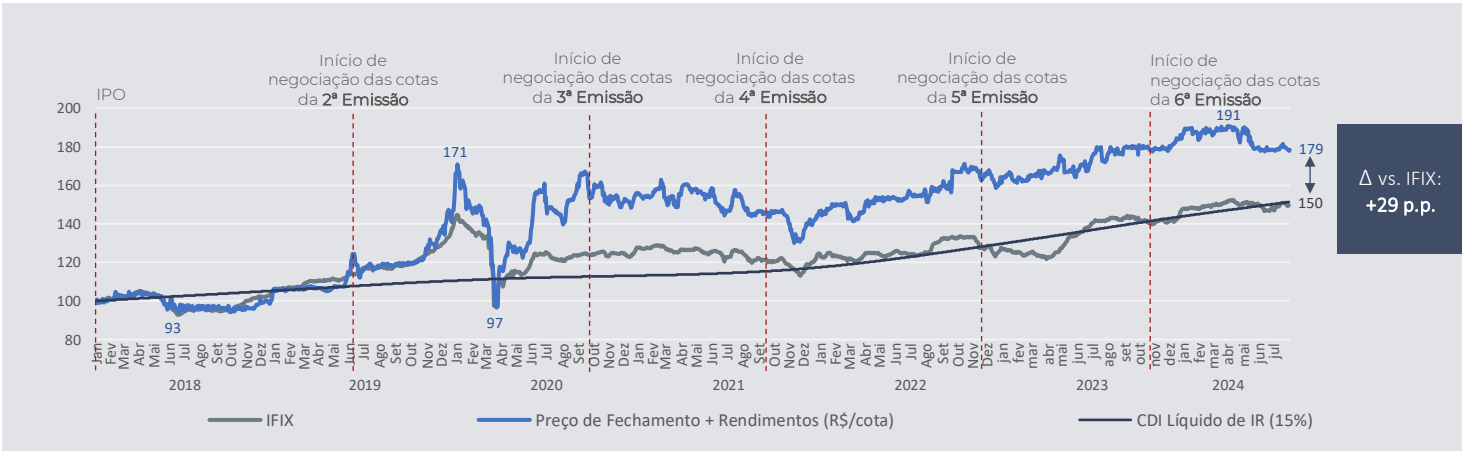
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

	Ago/24	Do início até Ago/2024
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.083.277	R\$ 1.281.632
Volume Total	R\$ 45.832.103	R\$ 2.111.495.394
Preço de Fechamento	R\$ 107,71	R\$ 107,71
Valor de Mercado	R\$ 1.316.929.779	R\$ 1.316.929.779
Variação da cota	-0,1%	7,7%
Retorno Total	0,6%	79,5%

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



RENDIMENTO ALZR11 x IFIX x CDI LÍQUIDO DE IR
Base 100 no IPO



LIQUIDEZ - MÉDIA DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIA
Desde o IPO, em milhares de R\$



Portfólio de Imóveis

(clique nas fotos ou nos nomes dos ativos para mais detalhes)



Atento

Rio de Janeiro - RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m²
Área do Terreno	2.662m²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 565.958
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Depósito Caução*	R\$ 6.894.528

Obs.: tendo em vista dificuldades recentes enfrentadas por diversas empresas, em especial decorrentes dos desdobramentos do caso Americanas, a Gestora negociou com a Atento a substituição temporária da Garantia prevista no Contrato de Locação, substituindo a apresentação da Fiança Bancária por um **Depósito Caução em favor do Fundo. Assim, o montante total da garantia, correspondente a R\$ 6,9 milhões, já está depositado na conta do Fundo.*

Air Liquide

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logíst./Industrial
Localização	V. Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m²
Área do Terreno	9.126m²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 446.209
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.840m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 161.342
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA

BRF
Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.763m ²
Área do Terreno	11.200m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 143.6840
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG (Antigo Inquilino)

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m ²
Área do Terreno	2.000m ²

Conforme anunciado no [Fato Relevante](#) de 25/07/2024, o Fundo assinou um CCV com uma empresa de incorporação imobiliária, que determinou as condições da venda do imóvel localizado na Rua Araporé, 655, em São Paulo/SP, antes locado para o grupo IPG.

Mais detalhes da transação podem ser observados tanto no referido Fato Relevante quando no subitem “Alienação do Imóvel IPG”, do capítulo “Comentário Mensal” deste relatório.

Aptiv

Espírito Santo do Pinhal - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591m ²
Área do Terreno	59.239m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 361.540
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 4.339.046



Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m ²
Área do Terreno	5.403m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 437.959
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.280.932

Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP



Classe de Imóvel	Centro de Distrib. Log.
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m ²
Área do Terreno	36.740 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 856.181
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Ocupação do Imóvel	100%



DASA (Ascendino)
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.284m ²
Área do Terreno	1.650m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 171.872
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.903.444

DASA (Sumaré)
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.227m ²
Área do Terreno	2.248m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 460.530
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8.384.454



Decathlon

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.765 m ²
Área do Terreno	14.978 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 313.048
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA

Globo

Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.879m ²
Área do Terreno	1.125m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 304.521
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



Sky

Santana de Parnaíba - SP

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Sant. de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	4.027 m ²
Área do Terreno	19.814 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 365.936
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 13.241.413

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	11.833 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 506.889
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Julho
Índice de Reajuste	IPCA



DuPont (TSER11)
Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,85% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.886.240
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA

Pueri Domus
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial Renda Urbana Educacional
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.016m ²
Área do Terreno	5.121m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 700.000
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 8.400.000



Loja Oba Hortifruti

São Bernardo do Campo/SP

Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São Bernardo do Campo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.428m ²
Área do Terreno	2.111m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 130.090,52
Vencimento	junho/2039
Mês de Reajuste	julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.683.259

Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São José do Rio Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.722m ²
Área do Terreno	7.000m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 177.878,54
Vencimento	junho/2039
Mês de Reajuste	julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.403.627



CD Oba Hortifruti

Sumaré/SP

Classe de Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Sumaré/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	33.795m ² + área de expansão de até 14.116m ²
Área do Terreno	90.602m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 833.336,37
Vencimento	julho/2039
Mês de Reajuste	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 30.000.109

CD Mercado Livre

Ribeirão Preto/SP



Classe de Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Ribeirão Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	38.383m ²
Área do Terreno	114.630m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
RMG Vigente	R\$ 375.000,00
Vencimento	Novembro/2036
Mês de Reajuste	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

POLÍTICA RESUMIDA DE INVESTIMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES

Recomenda-se a leitura completa do Regulamento do Fundo, disponível na plataforma Fundos.Net e também nos sites do Administrador e de Relações com Investidores do Fundo (links abaixo).

Ativos-Alvo e Outros Ativos	Mínimo de 80% do PL do Fundo deve ser destinado à aquisição de imóveis prontos não residenciais (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos e, até o limite de 20% do PL do Fundo, pode ser destinado a imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, entre outros.
Contrato de Locação	Atípico ⁽¹⁾
Locatário	Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual $\geq$ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido $\geq$ R\$ 100 milhões
Prazo de Locação Mínimo	5 anos
Cap Rate Mínimo ⁽²⁾	NTN-B ⁽³⁾ + 3% a.a.

(1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis devidos até o final do período locatício;

(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel;

(3) Média calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de aluguéis remanescentes na data de aquisição.

DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Fundo, do administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

[> Site de Relações com Investidores do Fundo](#)

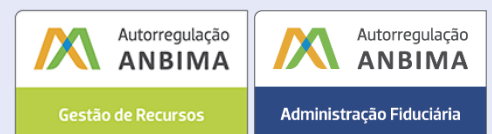
[> Site da Gestora](#)

[> Site da Administradora](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também os fundos **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)** e **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundos de papel da Alianza. Para saber mais, acesse nossas páginas e redes sociais através dos links abaixo:



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.



DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO: LOCALIZAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CLASSES DOS IMÓVEIS

