



ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENTA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Junho 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

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

Valor de Mercado*:
R\$ 1.325.855.215,00 (considera as 2.366.219 Novas Cotas derivadas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.293.278.937,98 (considera as 2.366.219 Novas Cotas derivadas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

Quantidade de cotas*:
12.226.625 (considera as 2.366.219 Novas Cotas derivadas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 105,78/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 535.765.802,80
Alianza Digital Realty: R\$ 1.429.900,92
TSER11: R\$ 2.546.655,27
TOTAL: R\$ 539.742.358,99

Quantidade de cotistas*:
151.678

**Data-base: 28/06/2024.*

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

Em junho, o imóvel **Pandurata (Bauducco)** teve seu aluguel corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de **+3,9%**. Assim, **10 dos 15 imóveis** locados pelo Fundo na data base de 28/06 já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa aproximadamente 51% das receitas imobiliárias apuradas no mês. O restante do portfólio – **BRF (2 imóveis), Coca-Cola FEMSA, DuPont (via TSER11) e Pueri Domus** – terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre, conforme cronograma de reajustes dos aluguéis apresentado no gráfico “Meses dos reajustes dos aluguéis pelo IPCA” deste relatório.

7ª Emissão de Cotas

Conforme [Anúncio de Encerramento](#) disponibilizado em 05/07, tivemos a satisfação de anunciar que **concluimos a 7ª Emissão com a captação de R\$ 251.126.822,47** (valor já líquido da Taxa de Distribuição Primária).

Foram subscritas e integralizadas **2.366.219 cotas novas** por mais de 19 mil investidores, ao preço de subscrição de R\$ 106,13/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de R\$ 1,30/cota, perfazendo um total de R\$ 107,43/cota. Este valor representava um prêmio de 8,9% diante da cotação média de fechamento dos 3 meses anteriores ao lançamento da oferta, ou R\$ 117,00.

Agradecemos a todos os investidores pela confiança depositada na nossa gestão, e os recursos obtidos já estão sendo aplicados na aquisição de novos Ativos Imobiliários, conforme apresentados mais adiante, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo.

Em relação à **conversão dos Recibos em Cotas**, esta acontecerá logo na sequência do pagamento dos rendimentos referentes a junho e, assim, **a partir de 26/07, todas as cotas integralizadas** em todas as fases desta 7ª Emissão **passarão a ser negociadas na B3 S.A.** – Brasil, Bolsa, Balcão, e participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do ALZR11. Mais detalhes a respeito podem ser acessados a partir do [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado em 18/07.

Disponibilidades e novas aquisições

Ao fechamento do mês de junho, os recursos obtidos com a oferta, ou R\$ 251 milhões, já passaram a compor o caixa do Fundo, fazendo com que **a posição de Caixa e Valores Mobiliários** encerrasse o mês de junho com quase **R\$ 540 milhões, ou 41,7% do Patrimônio Líquido**. Este montante já considera também os caixas dos fundos Alianza Digital Realty FII e do TSER11.

Como **destinação dos recursos**, além da potencial aquisição do Data Center Scala, em Porto Alegre, seguiremos executando as aquisições do *pipeline* apresentado nesta oferta, com **6 novos imóveis** distribuídos entre **3 inquilinos distintos: Oba Hortifruti, Mercado Livre e Assaí**.

Data Center Scala (Porto Alegre/RS)

Diante das incertezas ainda presentes em relação aos eventuais danos sofridos pelo Imóvel devido às enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul, seguimos em diligências para eventual superação das condições precedentes para a potencial aquisição deste

imóvel pelo Fundo. A realização de uma avaliação precisa e satisfatória de todos os pontos estabelecidos na diligência é considerada um ponto de fundamental importância para a gestão, e tão logo tenhamos quaisquer novidades a respeito, comunicaremos imediatamente todo o mercado.

Reforçamos novamente que até a presente data o Fundo não desembolsou recursos a título de “Valor de Aquisição do Imóvel”, conforme estabelecido no CVC, sendo certo que **a efetiva aquisição deste Imóvel pelo ALZR11 se dará exclusivamente após a conclusão satisfatória, do ponto de vista da Gestora, das Condições Precedentes**, incluindo, mas não se limitando, as avaliações jurídicas e técnicas necessárias.

Mais detalhes sobre a transação podem ser acessados a partir do [Fato Relevante](#) disponibilizado no dia 17/04.

Lojas de Varejo e Centro de Distribuição Oba Hortifruti (São Bernardo do Campo/SP, São José do Rio Preto/SP e Sumaré/SP)

Nos dias [01/07](#) e [15/07](#), anunciamos as conclusões das transações de *Sale&Leaseback*, através das quais o Fundo adquiriu as 2 Lojas de Varejo e o Centro de Distribuição Logístico, respectivamente. Por estes ativos, **o ALZR investiu o valor total de R\$ 151,8 milhões**, sendo R\$ 43 milhões pelas lojas e R\$ 108,8 milhões pelo Centro de Distribuição – que possui uma alavancagem via Securitização de Recebíveis em sua estrutura, detalhada adiante. Através desta estrutura, o Fundo financiou aproximadamente R\$ 71 milhões do valor de aquisição deste Centro de Distribuição, resultando em uma utilização efetiva de seu caixa de cerca de R\$ 38 milhões (*Equity*).

Todos os ativos se localizam no estado de São Paulo, em regiões estratégicas para o Oba Hortifruti, sendo as Lojas nas cidades de São Bernardo do Campo e São José do Rio Preto, e o Centro de Distribuição Logístico na cidade de Sumaré:



Loja São Bernardo do Campo/SP

Construída em 2021, se localiza em uma região de alta densidade habitacional, contando com uma área construída de 4.428m² em um terreno de 2.111m². Sua localização conta com diversos pontos estratégicos para sua operação e com fácil acesso à Rodovia Anchieta.



Loja São José do Rio Preto/SP

Construída em 2022, se localiza em uma das regiões mais privilegiadas da cidade e onde estão localizadas as principais avenidas, diversos condomínios de luxo, além dos Shoppings Rio Preto, Plaza Avenida e Iguatemi.

Implantada em terreno com 7.000m², o empreendimento conta com uma área aprovada de 3.149m² e uma área construída de 2.722m², onde funcionam uma Loja Conceito Farm do Oba Hortifruti e uma loja da rede PetCamp.



Centro de Distribuição Sumaré/SP

Localizado na saída do quilometro 107 da Rodovia Anhanguera, o CD foi construído em 2023 para concentrar toda a operação logística e de distribuição do Oba Hortifruti. Estando próximo aos principais centros de atuação do grupo, abastecerá todas as 72 lojas atuais da rede, além de suas potenciais futuras unidades.

Em números aproximados, o terreno possui área de 91 mil m² com área construída de 34 mil m² e possui, ainda, área adicional de expansão já aprovada de até 14.116m², a ser construída e locada também para o grupo Oba.

Por estes ativos, cujos contratos de locação são atípicos e de prazo inicial de no mínimo 15 anos, **o ALZR receberá um aluguel mensal de aproximadamente R\$ 1,2 milhão, o que representa um Cap Rate de 9,2% ao ano durante os primeiros doze meses.**

Dado que o Centro de Distribuição possuía uma operação de alavancagem via **Securitização de Recebíveis**, estruturada anteriormente pelos vendedores do imóvel, o Fundo reformulou esta operação, que seguirá em vigor mas com termos mais benéficos e compatíveis com o Contrato de Locação firmado. Esta Reformulação manteve o mesmo patamar da Securitização anteriormente vigente, de cerca de R\$ 74 milhões, mas adequando o prazo residual de 11 anos, fluxo de pagamento mensal, sem carências e casado com o Aluguel e

reduzindo seu custo, para uma taxa de 7,65% ao ano, com o saldo corrigido pelo IPCA anualmente, conforme o reajuste do Aluguel. Desta forma, o Fundo utilizou efetivamente cerca de R\$ 38 milhões de seu caixa (*Equity*) na aquisição do Imóvel.

Assim, a título de aluguel deste imóvel, o ALZR receberá mensalmente o valor de R\$ 833,3 mil e em virtude desta alavancagem, o Fundo passará a ter uma renda mensal já líquida dos custos da Securitização de aproximadamente R\$ 380 mil, o que representa um **cash-on-cash yield de 12,0% ao ano** no primeiro ano de operação. Esta métrica permite entender melhor o real impacto desta alavancagem para o Fundo, pois identifica o retorno obtido sobre o capital efetivamente empregado (*Equity*).

Centro de Distribuição Mercado Livre (Ribeirão Preto/SP)

Através do [Fato Relevante](#) disponibilizado em 03/07, anunciamos que foram superadas todas as condições precedentes para assinatura do Compromisso vinculante e definitivo entre o Fundo e o Vendedor (Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário) para aquisição deste ativo pelo ALZR, através do pagamento do Sinal de **R\$ 35 milhões** pelo Fundo. Além deste, o Fundo pagará ainda parcelas em datas futuras que, somadas ao Sinal, resultam no valor total de aquisição de **R\$ 147,4 milhões**.

O “CD Ribeirão” está sendo desenvolvido, construído e locado sob medida via uma operação de *Built-To-Suit* para o Mercado Livre, e se localiza no km 297 da Rodovia Anhanguera, a cerca de 15km do centro de Ribeirão Preto/SP. A entrega está prevista para o segundo semestre de 2024 e, assim que pronto, possuirá 38.383m² de área construída em um terreno de 114.630m². Será utilizado pelo Mercado Livre como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região do interior do estado de São Paulo.

O projeto construtivo está sendo conduzido com as mais modernas características aplicáveis a galpões logísticos AAA e, como usual em operações *last-mile*, o ativo foi projetado no formato *cross-docking* com mais de 90 docas para carga e descarga, contando ainda com ampla área de estacionamento e manobra para atender o alto volume de veículos de entregas.



O Imóvel está 100% locado para o Mercado Livre por meio de um contrato de atípico de locação, pelo período mínimo de **12 anos** a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para a locatária. O valor de aluguel mensal previsto, atualizado até a data-base de maio/2024, é de aproximadamente **R\$ 990 mil reais** e seguirá sendo atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC, desde a assinatura do Contrato de Locação e até a conclusão das obras e anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA a partir do início da locação.

Conforme estabelecido usualmente em instrumentos jurídicos deste tipo, foi fixada uma penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral das locações vincendas.

Adicionalmente, de forma complementar ao pagamento do aluguel, o Fundo receberá também uma remuneração adicional a ser paga pelo Vendedor, desde o pagamento do Sinal até completos 12 meses a contar da data de início de vigência do contrato de locação, que garantirá um **Yield on Cost de 9,00% a.a.** sobre os valores efetivamente pagos pelo ALZR11 na aquisição do Imóvel, conforme estabelecido no fluxo de aquisição.

Lojas de Varejo Assaí (Estados de São Paulo e Rio de Janeiro)

Anunciamos ainda, em 24/05, via [Fato Relevante](#), que o Fundo celebrou mais dois Memorandos de Entendimento para aquisição da totalidade de duas Sociedades donas de **duas lojas de varejo alimentício/renda urbana desenvolvidas sob medida para atender às necessidades da Assaí** via operações de *Built-To-Suit*.

Estas lojas se situam nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e possuem uma área total construída de mais de 31.000m² em terrenos com mais de 127.500m², e estão localizadas em regiões estratégicas para suas atividades.

Após a superação das condições precedentes e com a celebração futura dos Documentos Definitivos de Transação, o ALZR11 finalizará a aquisição destes ativos através do pagamento do valor total de **R\$ 209,6 milhões**.

Os Imóveis estão 100% locados para o grupo Assaí também por meio de Contratos Atípicos de Locação e pelo período mínimo de **20 anos** a contar das datas de início das locações. Os aluguéis mensais atualizados até a data de anúncio do Fato Relevante, somam aproximadamente **R\$ 1,6 milhão** e seguirão sendo atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, o que representa um **Cap Rate estimado de aproximadamente 9,27% a.a.** para o ALZR11 nos primeiros 12 meses da operação.

Qualquer novidade relacionada ao andamento desta transação, será compartilhada imediatamente com o mercado.

As operações acima descritas marcam o início da parceria do ALZR11 com estas organizações de renome em seus setores de atuação e, com a aquisição destes novos imóveis, o ALZR11 **diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação dos locatários quanto em classes de ativos**.

Rendimentos referentes ao mês de junho de 2024

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de junho, será de **R\$ 0,7108/cota ALZR11** e acontecerá no dia 25/07 para a base de investidores posicionada em 18/07. No mês, as receitas totais apuradas vieram praticamente em linha com as do mês anterior, devido, principalmente, à compensação dos dois fatores a seguir: (i) as receitas puramente imobiliárias cresceram no comparativo, fruto da atualização pelo repasse inflacionário do contrato de locação do imóvel Bauducco, na razão de +3,9%; (ii) já a receita financeira proveniente dos investimentos em fundos de liquidez apresentou queda no período, devido à redução da taxa básica de juros do país.

No grupo das despesas, o Fundo incorreu em gastos extraordinários pontuais relacionados à auditoria, vistoria e reavaliação anual de imóveis. Relembramos também que o desinvestimento do imóvel IPG não foi concluído ainda e, nesta fase, seguimos sem receita nele mas com despesas recorrentes atreladas (bem compensadas pela multa recebida pela devolução antecipada do imóvel no valor de R\$ 5,16 milhões, correspondente a mais de 30 vezes o aluguel vigente na ocasião da devolução).

Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11, e os rendimentos derivados dos Investimentos Temporários a que fazem jus as Novas Cotas subscritas durante as fases de Direito de Preferência e de Sobras e Montante Adicional desta 7ª Emissão (recibos ALZR13 e ALZR14, respectivamente) também serão distribuídos em 25/07, nos valores de **R\$ 0,5751/ALZR13** e **R\$ 0,3137/ALZR14**. Estes valores correspondem aos rendimentos já líquidos de IR apurados por um “mês cheio” de Investimento Temporário do mês de junho para o recibo ALZR13 e, para o recibo ALZR14, ao pro-rata calculado entre a data de sua integralização, em 14/06, e 28/06, fechamento do mês. Já em relação ao recibo de ticker ALZR15, este não obteve qualquer rendimento, dado que os recursos foram recebidos pelo Fundo no dia 28/06.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 2,0 milhões** e a base de investidores cresceu 0,9% no período, passando para **151.678 cotistas** em 28/06.

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!

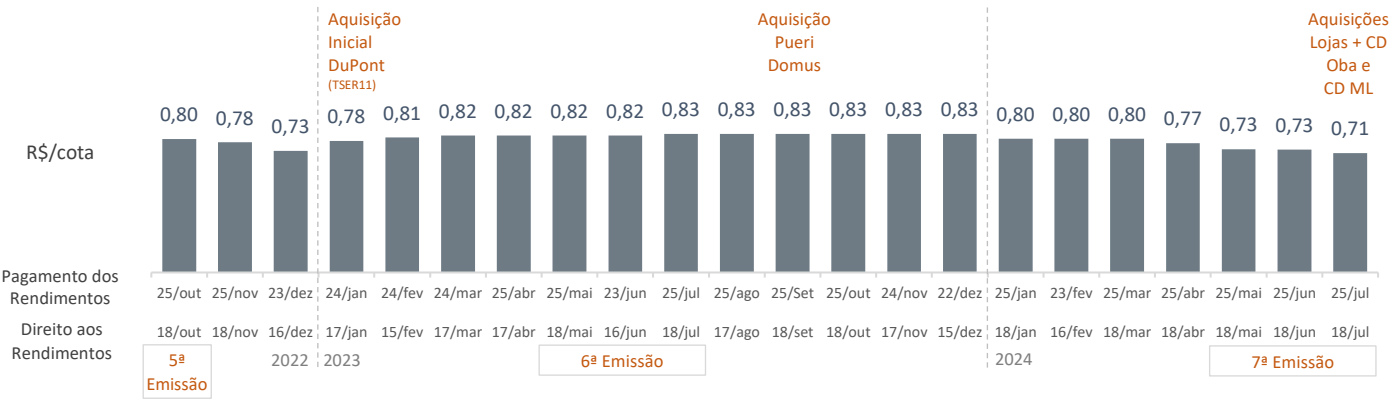
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$¹	Jul 2023	Ago 2023	Set 2023	Out 2023	Nov 2023	Dez 2023	2S23	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	Mai 2024	Jun 2024	1S24
Receitas	14.077	9.640	8.912	7.840	7.935	8.065	56.470	8.295	8.180	8.382	8.344	8.280	8.283	49.765
Receitas Imobiliárias	6.857	6.804	6.795	6.629	6.967	7.194	41.246	7.485	7.581	7.791	7.657	7.703	7.735	45.952
Juros por Aquis. de Imóveis	(626)	(625)	(624)	(830)	(828)	(820)	(4.353)	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(723)	(4.371)
Receita Fin. líquida de IR	2.685	2.832	2.566	2.041	1.797	1.692	13.613	1.544	1.331	1.321	1.414	1.303	1.271	8.184
Receita Extraordinária	5.161	629	174	-	-	-	5.964	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(1.094)	(982)	(1.090)	(6.347)	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(1.059)	(1.274)	(6.636)
Despesas do Fundo	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(1.094)	(982)	(1.090)	(6.347)	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(1.059)	(1.274)	(6.636)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	13.010	8.553	7.885	6.746	6.953	6.975	50.123	7.209	7.143	7.310	7.237	7.221	7.009	43.129
R\$/cota	1,32	0,87	0,80	0,68	0,71	0,71	5,08	0,73	0,72	0,74	0,73	0,73	0,71	4,37
Resultado Distribuído	8.135	8.135	8.135	8.135	8.135	7.864	48.538	7.864	7.864	7.602	7.237	7.154	7.009	44.798
R\$/cota	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,80	4,92	0,80	0,80	0,77	0,73	0,73	0,71	4,54

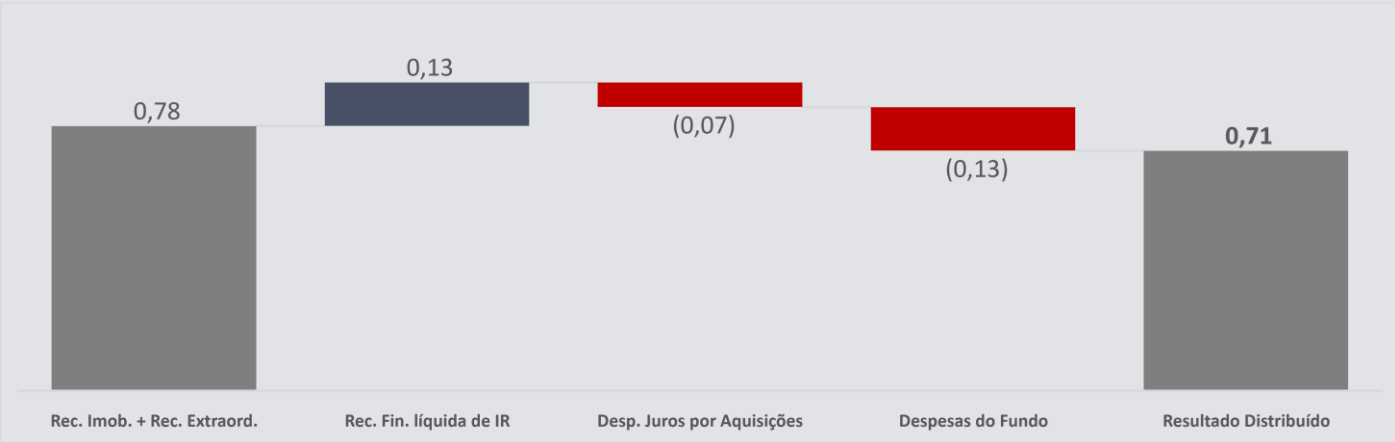
Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/07, no valor de **R\$ 0,7108/cota ALZR11**. Esta distribuição refere-se ao mês de junho para a base de investidores do fechamento de 18/07. 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.



Componentes do Resultado Caixa do mês (R\$/Cota):



Obrigações Futuras

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

1) Parcelas Futuras do imóvel Decathlon Morumbi

Conforme apresentado no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 30/12/2020, 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.

2) CRIs dos Imóveis DASA (Imóveis Sumaré e Ascendino Reis) e 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)

3) CRIs do Imóvel Torre DuPont (TSER11)

Adicionalmente, em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de [11/01/2023](#) e [30/01/2023](#), 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 seguintes vencimentos futuros:

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](#)

ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA

Em milhares de R\$, com data base no mês referência deste relatório

A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.293.279
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA e Coca-Cola FEMSA	R\$ 142.063
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 126.460
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóvel Decathlon Morumbi)	R\$ 28.114
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]	0,23
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12) ²	R\$ 108.071
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ³	R\$ 14.074
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ⁴	R\$ 16.447
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	0,28

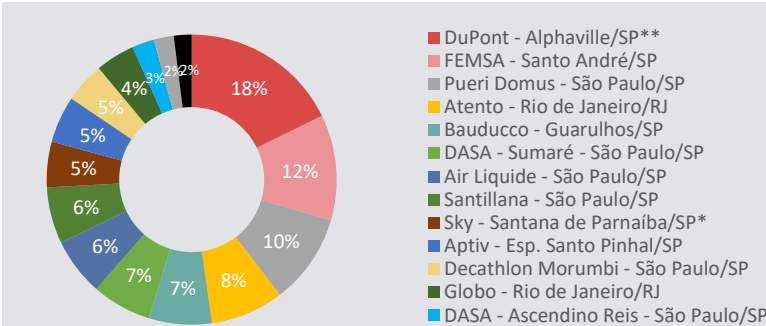
¹ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações podem ser encontradas [nesta página](#) da B3;

² Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

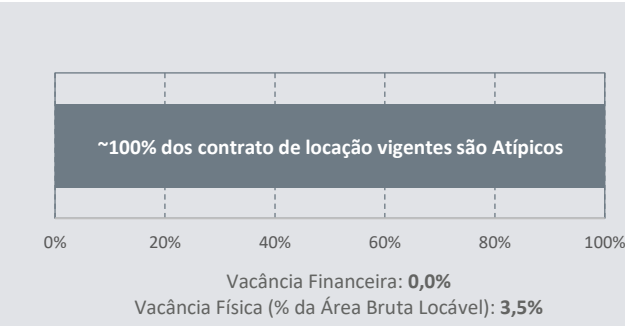
³ O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

⁴ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

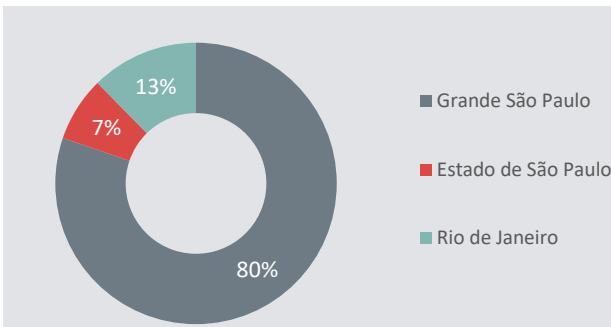
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



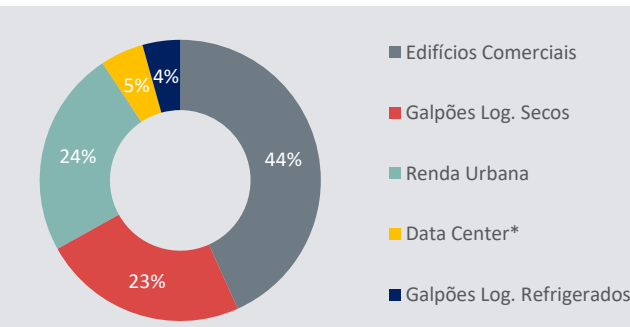
OCUPAÇÃO DO FUNDO



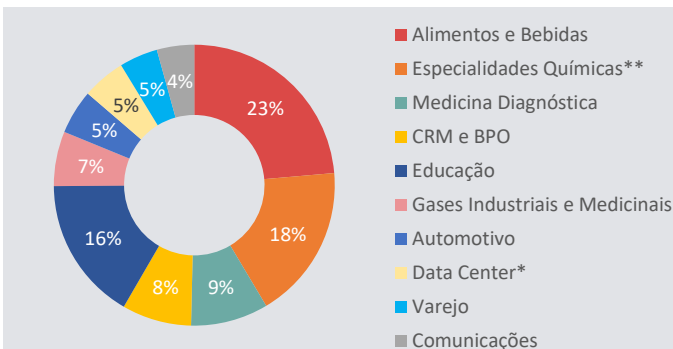
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



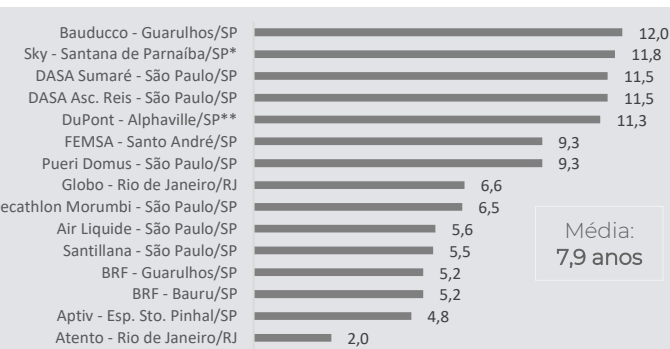
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



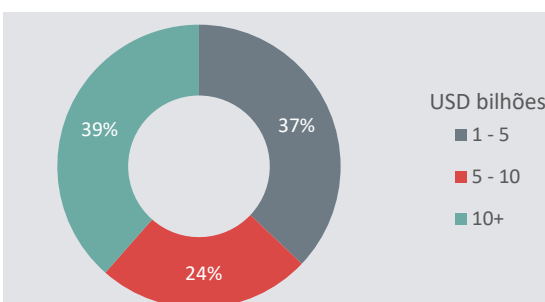
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



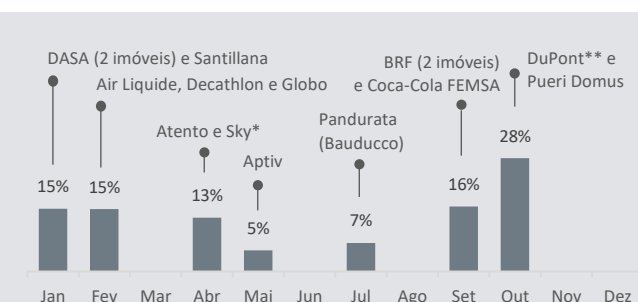
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)

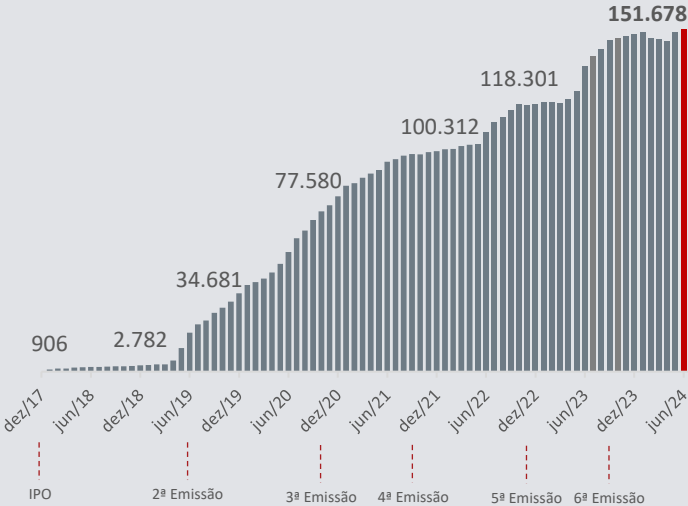


Obs.: *1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.
**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

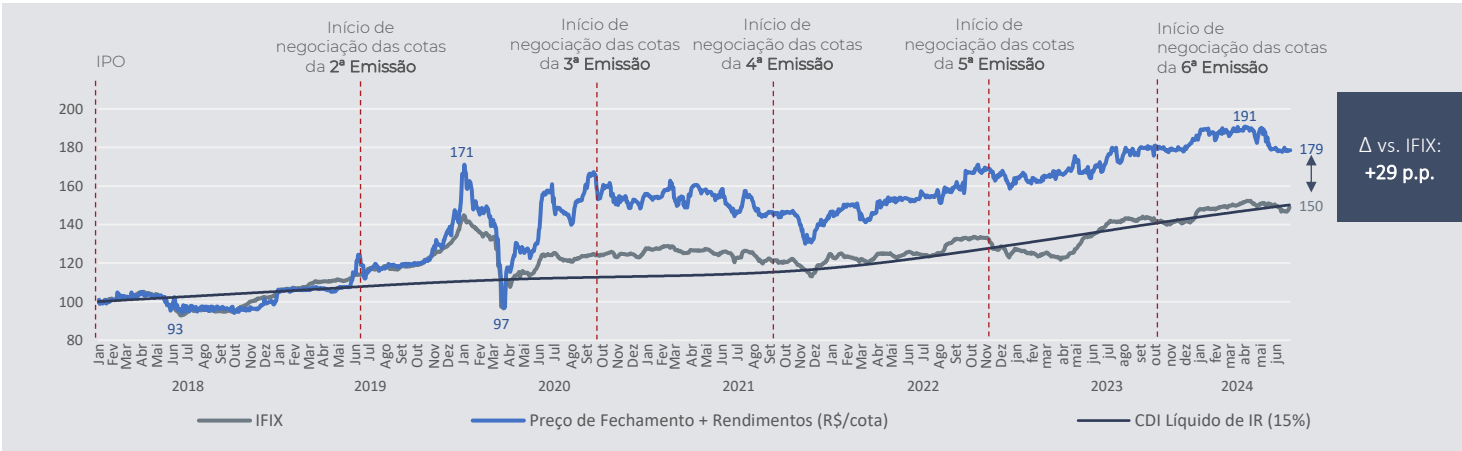
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

	Jun/24	Do início até Jun/2024
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.968.243	R\$ 1.261.124
Volume Total	R\$ 39.364.854	R\$ 2.020.864.562
Preço de Fechamento	R\$ 108,44	R\$ 108,44
Valor de Mercado	R\$ 1.325.855.215	R\$ 1.325.855.215
Variação da cota	-1,4%	8,4%
Retorno Total	-0,8%	78,3%

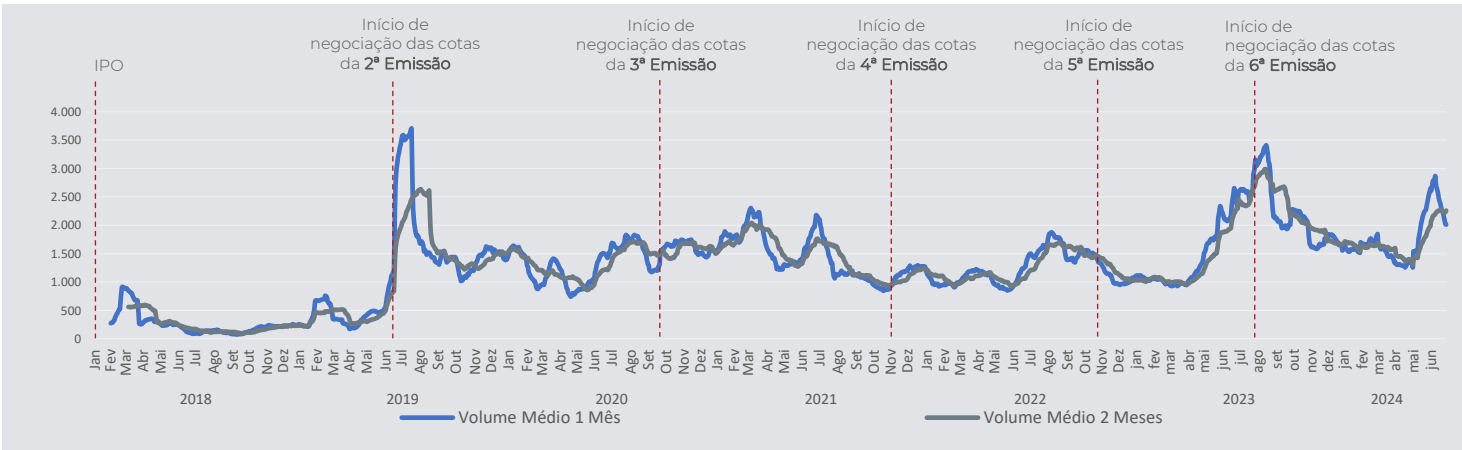
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



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
Tipo de 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
Tipo de 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	3.627m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 154.396
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.459m ²
Área do Terreno	11.200m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 137.648
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 26/06/2023, o grupo IPG rescindiu antecipadamente o Contrato Atípico de Locação deste Imóvel, cuja formalização se deu através da devolução do ativo ao Fundo com pagamento de multa por rescisão antecipada no início de julho/2023, no valor total de **R\$ 5,16 milhões, o equivalente a mais de 30 vezes o aluguel até então vigente.**

A Gestora segue trabalhando na comercialização deste Imóvel, buscando alternativas para a locação e/ou alienação, sendo que, neste sentido, já foram retomadas outras negociações com outros interessados.

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
Tipo de 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\$ 4.151.800



Santillana
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m²
Área do Terreno	5.403m²
Tipo de 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\$ 4.104.000

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 m²
Área do Terreno	36.740 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 819.325
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
Tipo de 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
Tipo de 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
Tipo de 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
Tipo de 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
Tipo de 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\$ 12.435.909

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
Tipo de 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 m²
Tipo de 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	8.016m²
Área do Terreno	5.121m²
Tipo de 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

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 o **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundo de papel da Alianza negociado em Bolsa desde 2021. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas 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

