



**ALZR11 - ALIANZA TRUST**  
**RENTA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Maio de 2024

## Informações Gerais

### 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 Regulamento do Fundo.

### 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\$ 1.084.546.055,94 (não considera as 889.121 Novas

Cotas derivadas da fase de Direito de Preferência da 7ª

Emissão, já integralizadas ao PL do Fundo)

### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 1.138.704.621,48 (considera as 889.121 Novas Cotas

derivadas da fase de Direito de Preferência da 7ª Emissão, já

integralizadas ao PL do Fundo)

### Quantidade de cotas\*:

10.749.527 (considera as 889.121 Novas Cotas derivadas

da fase de Direito de Preferência da 7ª Emissão, já

integralizadas ao PL do Fundo)

### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 105,93/cota

### Caixa e Valores Mobiliários\*:

ALZR11: R\$ 378.257.643,08

Alianza Digital Realty: R\$ 1.458.789,28

TSER11: R\$ 2.546.655,27

**TOTAL: R\$ 382.263.087,63**

### Quantidade de cotistas\*:

150.290

\*Data-base: 31/05/2024.

## 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

Até maio, **9 dos 15 imóveis** do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 49% das receitas imobiliárias apuradas no mês. O restante do portfólio – **Bauducco, BRF (2 imóveis), Coca-Cola FEMSA, DuPont (via TSER11) e Pueri Domus** – terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre.

### 7ª Emissão de Cotas

Com relação à oferta em andamento, que prevê a captação de **R\$ 371,5 milhões** pelo Fundo (já desconsiderando custos de emissão), estamos agora em sua etapa final, destinada a Investidores Profissionais. Esta fase se encerrará no dia 21/06, com liquidação financeira em 28/06, concluindo assim a emissão.

O preço de subscrição é de R\$ 106,13/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de apenas R\$ 1,30/cota, perfazendo um total de **R\$ 107,43/cota**. Este valor representa um prêmio de 8,9% diante da cotação média de fechamento dos 3 meses anteriores ao lançamento da oferta, ou R\$ 117,00.

Durante os períodos de **Direito de Preferência**, encerrado em 31/05, e de **Sobras e Montante Adicional**, encerrado em 07/06, foram subscritas e integralizadas 2.246.311 Novas Cotas, o equivalente a **R\$ 238,4 milhões**, já desconsiderando os custos de emissão – sendo R\$ 94,4 milhões na fase de **Direito de Preferência** e R\$ 144,0 milhões na fase de **Sobras e Montante Adicional**.

Comparativamente, o **ALZR captou 29% mais recursos agora** do que nas mesmas fases de Direito de Preferência e Sobras e Montante Adicional da 6ª Emissão, no ano passado, mesmo em um mercado mais desafiador e, com isso, poderá executar as aquisições do pipeline de novos ativos. Agradecemos desde já a confiança dos nossos investidores e reforçamos nosso compromisso em relação à boa gestão do Fundo!

Os recursos obtidos com a oferta serão aplicados na aquisição de Ativos Imobiliários, em conformidade com a Política de Investimento definida em [Regulamento](#), e tão logo a oferta caminhe para sua conclusão, informaremos imediatamente a todos. Na sequência, será informada também a data de conversão dos recibos em cotas.

Levando em conta o atual momento de mercado, no qual se verifica relativa falta de liquidez na ponta compradora de ativos imobiliários, entendemos ter novamente conseguido posicionar muito bem o Fundo para aproveitar ótimas oportunidades de investimento. Os potenciais investimentos já anunciados são descritos na sequência.

Para todos os detalhes relacionados a esta oferta, indicamos que seja feita a leitura integral dos documentos disponibilizados até o momento, que podem ser encontrados no [site de RI do Fundo](#), a partir do caminho “Documentos” → “Sétima Emissão de Cotas”.

### Disponibilidades e potenciais novas aquisições

Ao fechamento do mês de maio, os R\$ 94,4 milhões captados na fase de Direito de Preferência desta 7ª Emissão já passaram a contribuir para o reforço do **nível de caixa e valores mobiliários do ALZR**, que passou de 27,3% do Patrimônio Líquido antes da oferta, em abril, para **33,2%, ou R\$ 382,3 milhões** em maio. Este montante já considera também os caixas dos fundos Alianza Digital Realty FII e do TSER11.

Como **destinação dos recursos/pipeline**, além da potencial aquisição do Data Center **Scala**, em Porto Alegre, anunciamos também as potenciais aquisições de mais **6 novos imóveis** distribuídos entre **3 inquilinos distintos: Oba Hortifruti, Mercado Livre e Assaí**.

### **Data Center Scala** (Porto Alegre/RS)

O Fundo renovou a prorrogação do prazo para superação das condições resolutivas por um prazo adicional de 30 dias sobre o último prazo anteriormente estabelecido, para que seja possível a realização de uma avaliação precisa e satisfatória de todos os pontos estabelecidos na diligência de aquisição deste ativo, bem como de todos os impactos e eventuais danos sofridos pelo Imóvel devido às enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul.

Reforçamos 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 das Condições Resolutivas**, incluindo, mas não se limitando, as avaliações jurídicas e técnicas necessárias.

Manteremos nossos investidores e todo o mercado devidamente informados a respeito de quaisquer evoluções sobre este tema, tanto em relação aos impactos das enchentes sobre o ativo quanto à aquisição em si. 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)

Em 23/05, o Fundo anunciou, através de [Fato Relevante](#), a assinatura de CVCs para a aquisição de **duas Lojas de Varejo e de um Centro de Distribuição Logístico**, majoritariamente locados para o Oba Hortifruti, pelo valor total de **R\$ 151,8 milhões**, em um conjunto de transações de *Sale&Leaseback*.

Todos os ativos se localizam no estado de São Paulo, 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**. Todos os ativos estão em regiões estratégicas destas cidades e os contratos de locação, atípicos, possuem prazos iniciais de 15 anos.



#### **Loja São Bernardo do Campo/SP**

Construída em 2021, se localiza em uma região de alta densidade habitacional, contando com uma área construída de 4.428m<sup>2</sup> em um terreno de 2.111m<sup>2</sup>. 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 7.000m<sup>2</sup>, o empreendimento conta com uma área aprovada de 3.149m<sup>2</sup> e uma área construída de 2.722m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> com área construída de 34 mil m<sup>2</sup> e possui, ainda, área adicional de expansão já aprovada de até 14.116m<sup>2</sup>, a ser construída e locada também para o grupo Oba.



O aluguel mensal total inicial de todas as Lojas (incluindo a locação para a PetCamp) e do Centro de Distribuição é de aproximadamente **R\$ 1,2 milhão, o equivalente a um Cap Rate de 9,20% ao ano durante os primeiros doze meses a contar da aquisição.**

### **Centro de Distribuição Mercado Livre** (Ribeirão Preto/SP)

Em 24/05, com a publicação de novo [Fato Relevante](#), o ALZR11 anunciou a assinatura de um Memorando de Entendimentos para a aquisição da totalidade das cotas da Sociedade detentora do **centro de distribuição logístico** que está sendo desenvolvido, construído e locado sob medida via uma operação de *Built-To-Suit* para o Mercado Livre.

O “CD Ribeirão” se localiza no km 297 da Rodovia Anhanguera, a cerca de 15km do centro de Ribeirão Preto/SP, e está em fase final de construção, com entrega prevista para o segundo semestre de 2024. Assim que pronto, possuirá 38.383m<sup>2</sup> de área construída em um terreno de 114.630m<sup>2</sup> e 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.

Caso concluídas de forma satisfatória as condições precedentes para assinatura do CVC entre as partes, o Fundo adquirirá a totalidade das quotas da Sociedade e assim, de forma indireta, o Imóvel, através do pagamento do valor total de **R\$ 147,4 milhões** (através de sinal mais parcelas, conforme descritas no Fato Relevante).



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 abril/2024, é de aproximadamente **R\$ 982 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 ALZR11 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)

Também em 24/05, via [Fato Relevante](#), o Fundo anunciou que 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*.

Situadas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, estas lojas possuem uma área total construída de mais de 31.000m<sup>2</sup> em terrenos com mais de 127.500m<sup>2</sup>, 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 adquirirá estes 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.

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 **diversificará ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação dos locatários quanto em classes de ativos**, através da adição de 4 ativos de Renda Urbana/Varejo Alimentício e 2 Centros de Distribuição Logísticos.

A expectativa é de que estes negócios sejam concluídos em até 30 dias contados a partir de suas respectivas datas de anúncio, e tão logo tenhamos quaisquer novidades relacionadas tanto a estas potenciais aquisições quanto a de algum outro novo imóvel pelo Fundo, compartilharemos imediatamente com todo o mercado.

### **Rendimentos referentes ao mês de maio de 2024**

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de maio, será de **R\$ 0,7324/cota** e acontecerá no dia 25/06 para a base de investidores posicionada em 18/06. No mês, as receitas e as despesas totais apuradas vieram praticamente em linha com as do mês anterior, e relembramos 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 a fase de Direito de Preferência desta 7ª Emissão (recibos de ticker ALZR13), serão pagos em julho e junto, portanto, da deliberação referente a junho, pois os recursos foram recebidos pelo Fundo no dia 31/05 e representariam apenas um dia útil de rentabilidade em fundos de liquidez DI. O mesmo vale para os recibos das subscrições realizadas na fase de Sobras e Montante Adicional, pois estes recursos foram recebidos pelo Fundo no dia 13 de junho.

Já a conversão dos recibos em cotas acontecerá em data a ser definida futuramente, na sequência do encerramento desta oferta.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 2,6 milhões** e a base de investidores cresceu 2,8% no período, passando para **150.290 cotistas** em 31/05.

Por fim, informamos também que, em continuidade ao [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 05/06/2020, o Fundo celebrou com os vendedores do **Imóvel APTIV**, localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP, **um acordo resultando na recuperação de R\$ 2,0 milhões** relacionados a parte das obras e reparos realizados pelo Fundo no respectivo Imóvel. Este valor já foi recebido e compõe, assim, o caixa do ALZR.

Ressaltamos que este acordo com os vendedores do Imóvel não impede o Fundo de seguir demandando ressarcimento adicional da construtora do ativo em questão e seguimos sempre atentos e diligentes em relação à boa manutenção dos ativos do portfólio do ALZR, bem como informando prontamente o mercado e nossos investidores.

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!

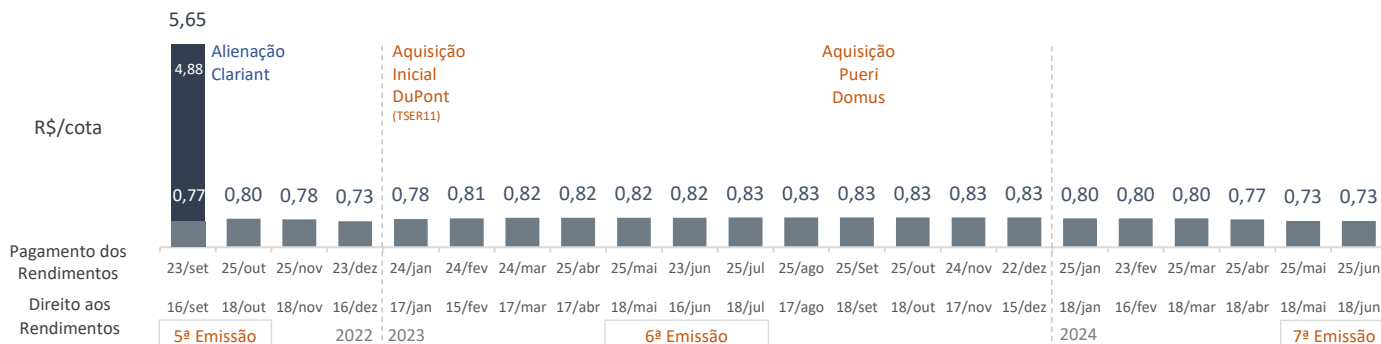
## Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$ <sup>1</sup>	Jul 2023	Ago 2023	Set 2023	Out 2023	Nov 2023	Dez 2023	2S23	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	Mai 2024	1S24
<b>Receitas</b>	<b>14.077</b>	<b>9.640</b>	<b>8.912</b>	<b>7.840</b>	<b>7.935</b>	<b>8.065</b>	<b>56.470</b>	<b>8.295</b>	<b>8.180</b>	<b>8.382</b>	<b>8.344</b>	<b>8.280</b>	<b>41.482</b>
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	38.217
Juros por Aquis. de Imóveis	(626)	(625)	(624)	(830)	(828)	(820)	(4.353)	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(3.648)
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	6.913
Receita Extraordinária	5.161	629	174	-	-	-	5.964	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(1.067)</b>	<b>(1.087)</b>	<b>(1.026)</b>	<b>(1.094)</b>	<b>(982)</b>	<b>(1.090)</b>	<b>(6.347)</b>	<b>(1.087)</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(1.072)</b>	<b>(1.107)</b>	<b>(1.059)</b>	<b>(5.362)</b>
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)	(5.362)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>13.010</b>	<b>8.553</b>	<b>7.885</b>	<b>6.746</b>	<b>6.953</b>	<b>6.975</b>	<b>50.123</b>	<b>7.209</b>	<b>7.143</b>	<b>7.310</b>	<b>7.237</b>	<b>7.221</b>	<b>36.121</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>1,32</b>	<b>0,87</b>	<b>0,80</b>	<b>0,68</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>	<b>5,08</b>	<b>0,73</b>	<b>0,72</b>	<b>0,74</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>3,66</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>8.135</b>	<b>8.135</b>	<b>8.135</b>	<b>8.135</b>	<b>8.135</b>	<b>7.864</b>	<b>48.538</b>	<b>7.864</b>	<b>7.864</b>	<b>7.602</b>	<b>7.237</b>	<b>7.154</b>	<b>37.722</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,80</b>	<b>4,92</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,77</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>3,83</b>

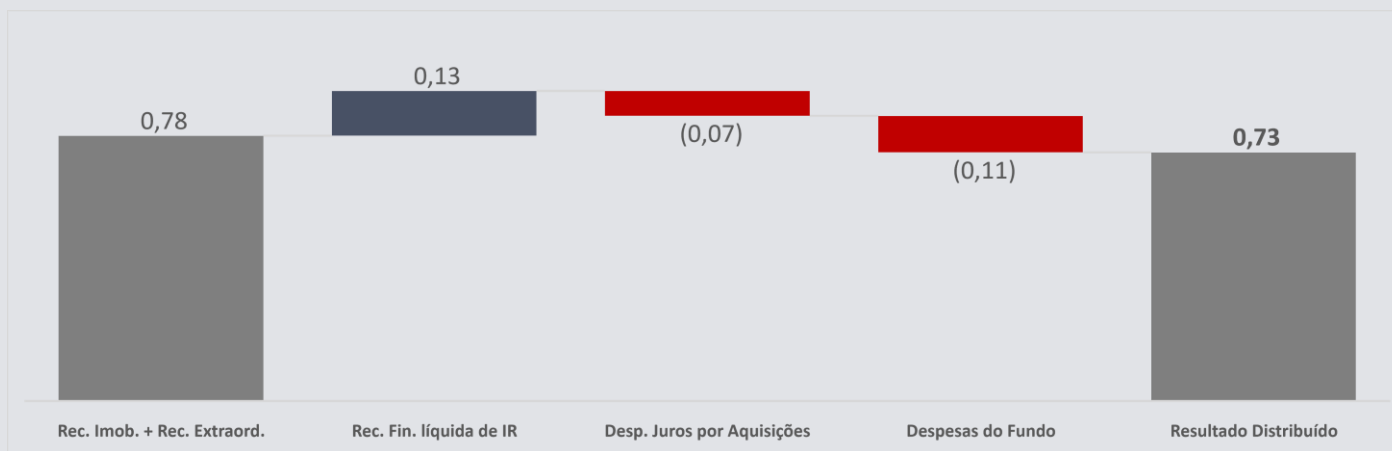
Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

## Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/06, no valor de **R\$ 0,7324/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de maio para a base de investidores do fechamento de 18/06. 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 (CRIs<sup>1</sup>) 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

<b>A) Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 1.138.705</b>
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA e Coca-Cola FEMSA	R\$ 142.322
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 126.460
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóvel Decathlon Morumbi)	R\$ 28.114
<b>→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]</b>	<b>0,26</b>
<b>E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 108.064</b>
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>3</sup>	R\$ 14.103
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>4</sup>	R\$ 16.326
<b>→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]</b>	<b>0,28</b>

<sup>1</sup> 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;

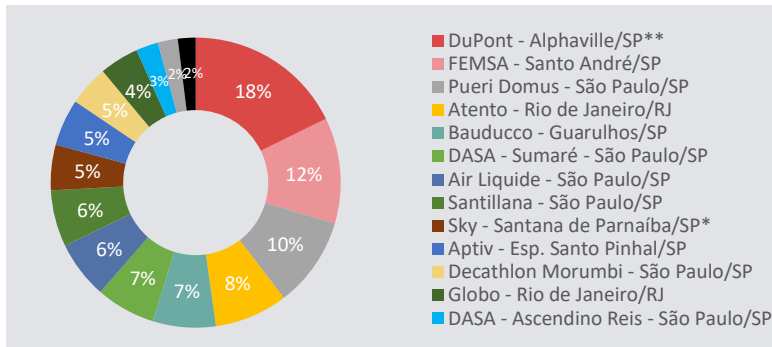
<sup>2</sup> Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

<sup>3</sup> O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

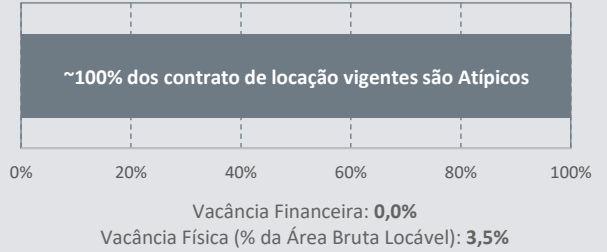
<sup>4</sup> O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.



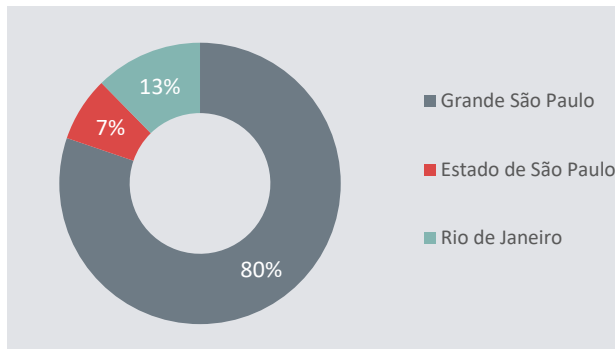
## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



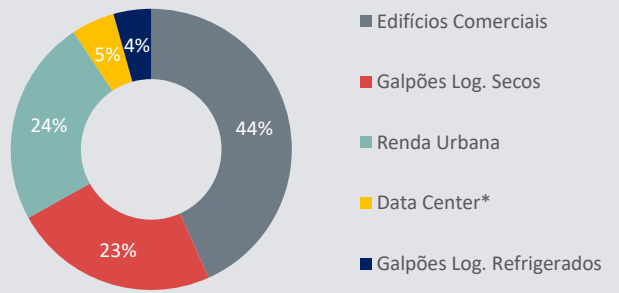
## OCUPAÇÃO DO FUNDO



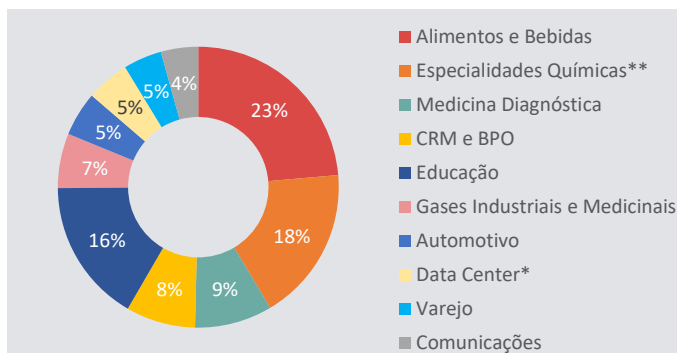
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



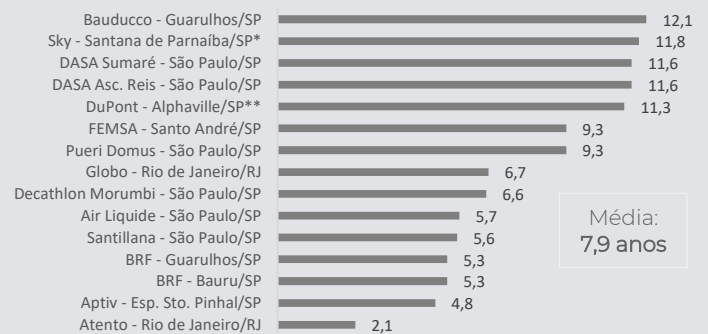
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



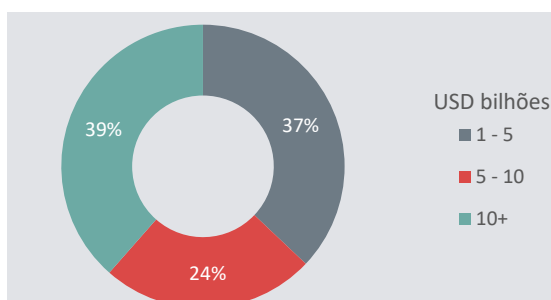
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



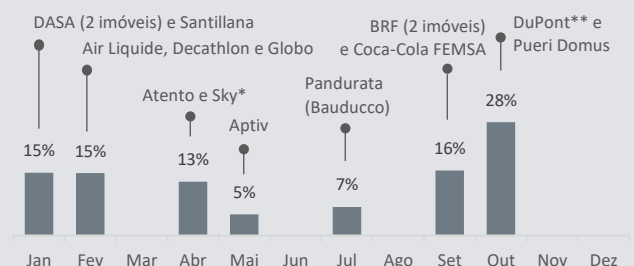
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



## MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)

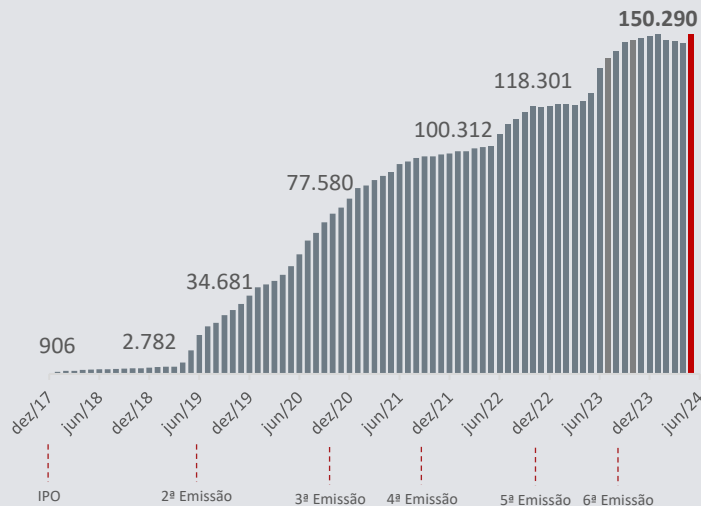


Obs.: \*1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.  
\*\*2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

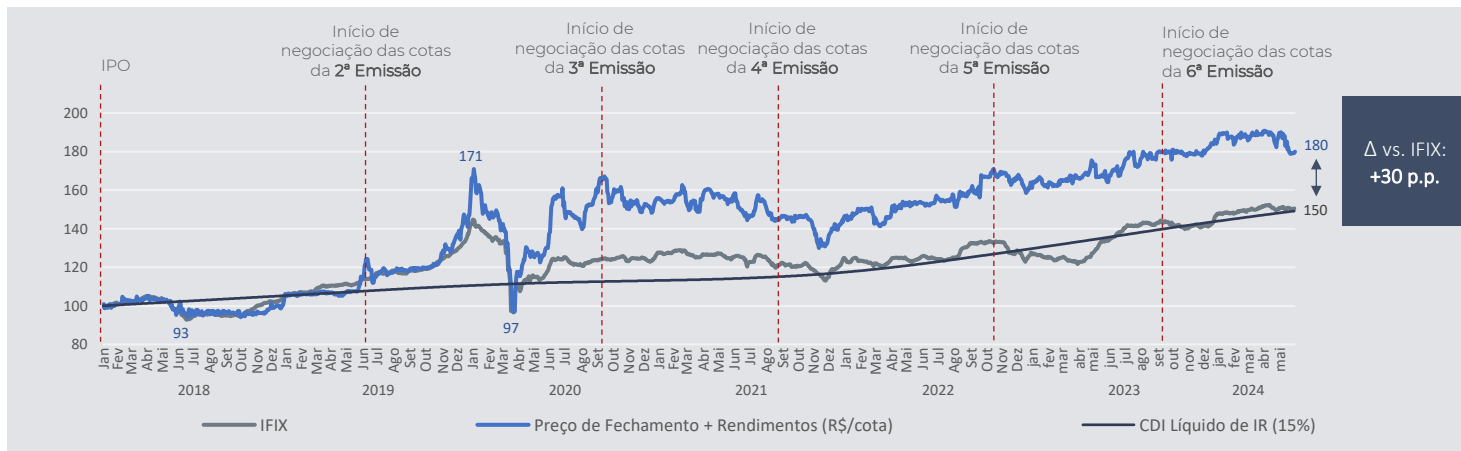
**MERCADO SECUNDÁRIO**  
Dados Gerais

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS**

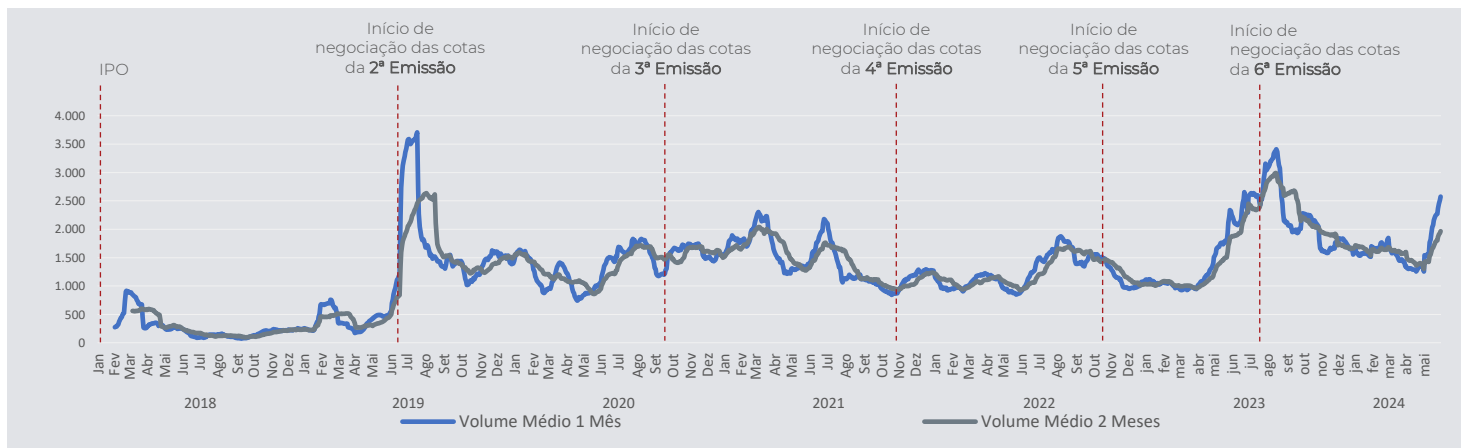
	Mai/24	Do início até Mai/2024
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 2.573.916	R\$ 1.252.212
<b>Volume Total</b>	R\$ 54.052.232	R\$ 1.981.499.708
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 109,99	R\$ 109,99
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.084.546.056	R\$ 1.084.546.056
<b>Varição da cota</b>	-5,8%	10,0%
<b>Retorno Total</b>	0,9%	79,7%



**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	8.178m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662m <sup>2</sup>
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	5.008m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126m <sup>2</sup>
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



**BRF**  
Bauru - SP

Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627m <sup>2</sup>
Área do Terreno	12.906m <sup>2</sup>
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

**BRF**  
Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.459m <sup>2</sup>
Área do Terreno	11.200m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.000m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239m <sup>2</sup>
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	9.261m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	36.740 m <sup>2</sup>
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%

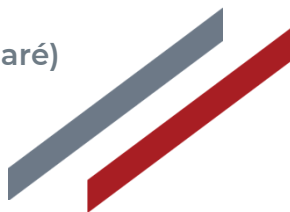


**DASA (Ascendino)**  
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.284m <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.650m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	14.978 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.125m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	19.814 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	8.000 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 487.741
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 <sup>2</sup>
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	8.016m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.121m <sup>2</sup>
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).

<b>Ativos-Alvo e Outros Ativos</b>	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.
<b>Contrato de Locação</b>	Atípico <sup>(1)</sup>
<b>Locatário</b>	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
<b>Prazo de Locação Mínimo</b>	5 anos
<b>Cap Rate Mínimo <sup>(2)</sup></b>	NTN-B <sup>(3)</sup> + 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](#)

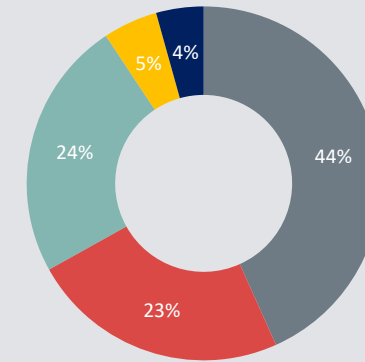
Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundo de papel da Alianza negociado em Bolsa desde 2021. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



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.



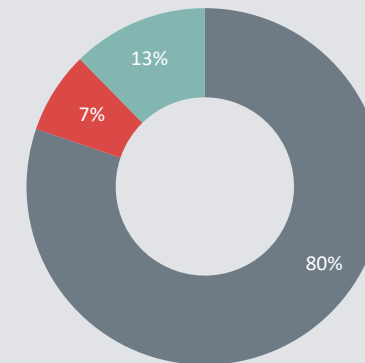
## DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO: LOCALIZAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CLASSES DOS IMÓVEIS



### Classes dos Imóveis

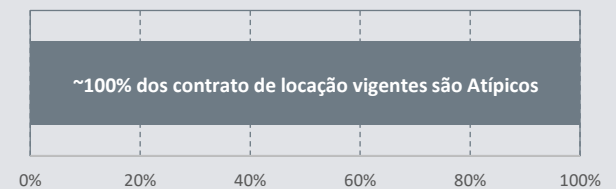
- Edifícios Comerciais
- Galpões Log. Secos
- Renda Urbana
- Data Center\*
- Galpões Log. Refrigerados

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



### Localizações

- Grande São Paulo
- Estado de São Paulo
- Rio de Janeiro



Vacância Financeira: **0,0%**  
Vacância Física (% da Área Bruta Locável): **3,5%**