



ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENTA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Abril de 2025

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\$ 1.197.842.451

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.273.442.694

Quantidade de cotas*:
122.266.250 (já na "base 10")

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 10,46/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 174.216.653
Alianza Digital Realty: R\$ 6.918.150
TSER11: R\$ 4.494.546
TOTAL: R\$ 185.629.348

Quantidade de cotistas*:
153.311

*Data-base: 30/04/2025.

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 abril, **6 dos 23 imóveis** do ALZR já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 25% das receitas imobiliárias apuradas no mês. O restante do portfólio terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre do ano, e o calendário de atualizações pode ser visualizado a partir do gráfico "Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA", mais adiante neste mesmo relatório.

Desdobramento das Cotas ALZR11 e cancelamento do Formador de Mercado

Em 29/04, apresentamos [Fato Relevante](#) ao mercado informando a aprovação do desdobramento de cotas do ALZR, cuja deliberação foi realizada em conformidade com seu Regulamento via [Ato do Administrador](#). Em decorrência disso, a cada cota que os investidores possuíam no fechamento de 05/05 (Data Base), foram atribuídas 9 novas, totalizando 10 cotas e conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Estas passaram a ser negociadas na forma desdobrada desde a abertura do mercado do dia 06/05 e todas as demais proporções do Fundo se mantêm inalteradas.

Consideramos que este movimento poderá: (i) fomentar um **aumento da liquidez** a partir de um acesso facilitado a novos investidores no mercado secundário; (ii) possibilitar uma **diversificação ainda mais ampla** da nossa base de cotistas; e (iii) consequentemente, o Fundo poderá incorrer em **potencial valorização de suas cotas** no longo prazo.

Com isso, já a partir deste relatório, passamos a apresentar os dados do ALZR na *base 10* e adaptando o histórico sempre que aplicável a fim de mantermos a comparabilidade das informações.

Como evento subsequente, entendemos que não havia mais a necessidade de mantermos os serviços de **Formador de Mercado**, e anunciamos o distrato contratual com a XP CCTVM também através de [Fato Relevante](#), no dia 12/05. Enxergamos esta decisão como mais um movimento pró-cotista, dado que o cancelamento destes serviços contribuirá para uma eficiência ainda maior em relação ao resultado futuro a ser gerado no ALZR.

Disponibilidades, Rendimentos e Guidance

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** era de **R\$ 185 milhões, ou 15% do Patrimônio Líquido**. O próximo pagamento de rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de abril, será de **R\$ 0,082/cota** e acontecerá no dia 23/05 para a base de investidores posicionada em 16/05. Já após esta distribuição, **o ALZR carrega uma reserva de lucros de R\$ 0,009/cota**.

Guidance: 1º semestre de 2025

Devido ao crescimento do Fundo e considerando sua diversidade de portfólio e complexidade geral, passamos a divulgar semestralmente a projeção da gestão em relação aos rendimentos a serem distribuídos, com objetivo de auxiliar nossos investidores a entenderem corretamente as perspectivas dos próximos períodos.

Projetando os resultados para o 1º semestre de 2025, estimamos que os rendimentos a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,079 e R\$ 0,081/cota por mês. Importante ressaltar que nesta projeção consideramos apenas recebimentos de aluguéis pelo Fundo, além de aplicação do caixa, como receitas e todas as despesas. Mas não consideramos resultados advindos de vendas de ativos, já realizadas ou futuras – ou seja, os rendimentos podem ser superiores quando esses efeitos forem levados em consideração, a cada mês, dentro do semestre em questão.

Assumimos ainda, nestas projeções, a correção dos contratos de locação atípicos do ALZR por uma inflação anualizada alinhada com as projeções de bancos e agentes econômicos e, como mencionado acima, não consideramos aqui quaisquer efeitos extraordinários derivados de alienações, já contratados ou que possam vir a acontecer.

Mercado secundário e demais comunicações

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de R\$ 3,1 milhões e a base de investidores manteve-se praticamente estável em relação ao mês anterior, com 153.311 cotistas ao final do pregão de 30/04.

Atualmente, o Fundo possui 23 imóveis amplamente diversificados em seu portfólio, tanto em classe, tipos de uso, quanto em setores de atuação dos locatários e localizações. Seguimos trabalhando ativamente na gestão deste portfólio, buscando ativamente as melhores oportunidades para maximizar os resultados e a rentabilidade para nossos investidores.

Informe de Rendimentos 2024

Relembramos a todos que o Escriturador do Fundo é o BTG Pactual, responsável pela disponibilização dos Informes de Rendimentos do ALZR11. Referente ao ano 2024, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações contidas no último [Comunicado ao Mercado](#) a respeito do tema, disponibilizado em 26/02. Em caso de dúvidas, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail ir.psf@btgpactual.com.

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. Seguimos à disposição e agradecemos a todos pela confiança na nossa gestão!

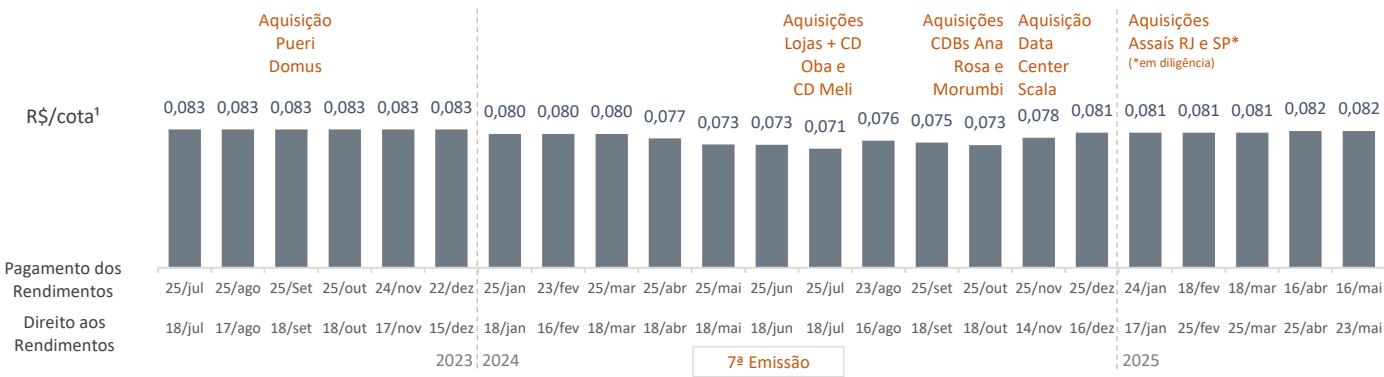
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$¹	Jul 2024	Ago 2024	Set 2024	Out 2024	Nov 2024	Dez 2024	2S24	Jan 2025	Fev 2025	Mar 2025	Abr 2025	1S25
Receitas	10.759	10.188	10.101	11.126	11.158	11.116	64.446	11.025	11.020	11.278	11.120	44.443
Receitas Imobiliárias²	9.115	9.435	9.515	10.551	11.374	11.215	61.205	11.140	11.671	12.003	11.931	46.746
Juros por Aquisições de Imóveis	(721)	(1.215)	(1.193)	(1.193)	(1.231)	(1.133)	(6.686)	(1.188)	(1.632)	(1.521)	(1.578)	(5.919)
Receita Fin. Líquida de IR	2.364	1.968	1.779	1.767	1.015	1.034	9.928	1.074	980	795	669	3.519
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98	98
Despesas	(1.339)	(1.228)	(1.151)	(1.153)	(1.215)	(1.112)	(7.198)	(1.075)	(1.078)	(1.104)	(1.105)	(4.362)
Despesas do Fundo	(1.339)	(1.228)	(1.151)	(1.153)	(1.215)	(1.112)	(7.198)	(1.075)	(1.078)	(1.104)	(1.105)	(4.362)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	9.420	8.959	8.950	9.973	9.942	10.004	57.249	9.952	9.942	10.174	10.015	40.083
R\$/cota³	0,077	0,073	0,073	0,082	0,081	0,082	0,468	0,081	0,081	0,083	0,082	0,328
Resultado Distribuído	9.262	9.118	8.950	9.476	9.849	9.849	56.502	9.849	9.849	9.971	9.971	39.639
R\$/cota³	0,076	0,075	0,073	0,078	0,081	0,081	0,462	0,081	0,081	0,082	0,082	0,324

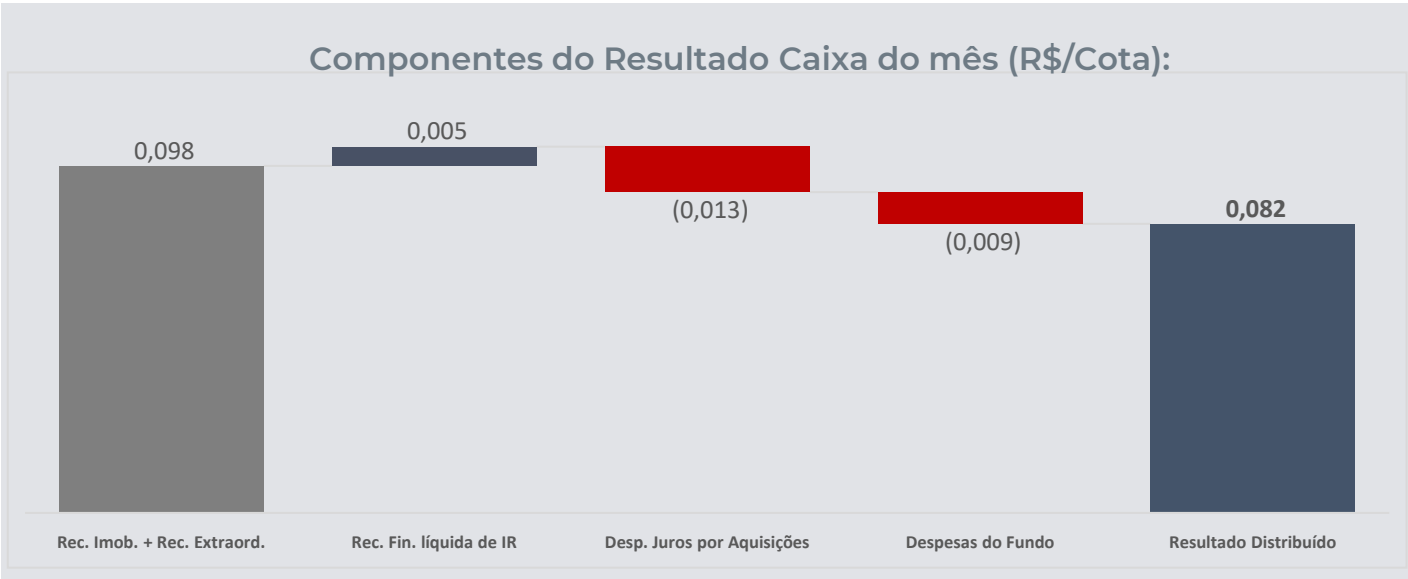
Obs. 1: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados;
Obs. 2: aluguéis recebidos + rendimentos de FIIs e CRIs investidos;
Obs. 3: histórico adaptado para manter a comparabilidade das informações ("base 10").

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/05, no valor de **R\$ 0,082/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês base deste relatório para a base de investidores do fechamento de 16/05. 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.



Obs. 1: histórico adaptado para manter a comparabilidade das informações ("base 10").



Fluxo de Caixa Projetado

Considerando o crescimento recente do ALZR, tanto em diversidade geral do portfólio quanto em termos de complexidade do fundo em si, e em adição ao *guidance* de distribuição de rendimentos, passamos a apresentar também o Fluxo de Caixa projetado.

Entendemos que estas informações auxiliarão nossos investidores no correto entendimento deste importante tema, bem como da estrutura de capital do Fundo, que já possui uma **média de prazos de contratos atípicos em torno de uma década** neste momento. Caso fiquem dúvidas, estamos à disposição para saná-las através de nossos canais de relacionamento.

1) Parcelas futuras a pagar pelas aquisições de ativos

Pelo imóvel **Decathlon Morumbi**, o Fundo já pagou R\$ 44,85 milhões e possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, no valor inicial de R\$ 24,15 milhões (corrigida pelo IPCA) e devida em até 12 meses após a aprovação, pela Prefeitura de São Paulo, do projeto de expansão do estabelecimento. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 30/12/2020.

Adicionalmente, o ALZR já pagou pelos **Centros de Diagnóstico CDBs Ana Rosa e Morumbi**, em São Paulo, o valor de R\$ 30 milhões, referentes ao Sinal e à primeira parcela, e possui obrigação de pagamento de mais duas parcelas semestrais, fixas e irrealizáveis no valor de R\$ 15 milhões cada. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 04/10/2024.

Em relação ao **CD locado para o Mercado Livre**, em Ribeirão Preto/SP, o ALZR *poderá desembolsar* o valor de R\$ 5 milhões, referente à Parcela Retenção, *desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no CVC*.

Por fim, pelas duas lojas locadas para o **Assaí**, o ALZR possui as seguintes obrigações futuras:

- **Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ**: valor adicional fixo de até R\$ 10 milhões a ser pago em novembro de 2025, *desde que cumpridas todas as obrigações do vendedor e da locatária*;

- **Loja Assaí Guarujá/SP**: um pagamento de aproximadamente R\$ 18,7 milhões será pago na data de fechamento além de um valor fixo de até R\$ 21 milhões, a ser pago em fevereiro de 2026, *desde que cumpridas todas as obrigações da vendedora e da locatária*.

2) Parcelas futuras a receber pelas vendas de ativos

Devido à gestão ativa e geradora de oportunidades, o ALZR tem recursos a receber pelas vendas dos ativos IPG, Aptiv e Santillana.

Pelo **Imóvel IPG**, cujo valor total da venda foi de R\$ 19,5 milhões, o Fundo já recebeu R\$ 2,0 milhões em 25/07/2024, e deve receber, ainda, R\$ 3,0 milhões em uma única parcela em 05/07/2025 e R\$ 14,5 milhões em 24 parcelas mensais de R\$ 604.166,67, com a primeira parcela vencendo 30 dias após o pagamento da parcela de R\$ 3,0 milhões. Todas as parcelas do saldo serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA entre a data de assinatura do compromisso e seu respectivo pagamento.

Cabe ressaltar que o ALZR já havia recebido uma multa de R\$ 5,16 milhões pela rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel IPG em julho de 2023, e esse valor já foi distribuído aos investidores como parte do lucro caixa no segundo semestre daquele ano. Para todo os detalhes, indicamos a leitura completa do [Fato Relevante](#) de 25/07/2024 e Relatórios Gerenciais do período.

Pelo **Imóvel Aptiv**, cuja venda foi estabelecida em R\$ 47,5 milhões, o ALZR já recebeu R\$ 5 milhões na data de fechamento e os R\$ 38,5 milhões foram recebidos via proporcionalidade de cotas do fundo GGRC11, que já foram devidamente integralizadas ao Patrimônio do ALZR e contribuem com rendimentos mensais aos nossos investidores. Adicionalmente, R\$ 4,0 milhões serão pagos em 05/07/2025, devidamente corrigidos pela variação do IPCA desde a Data de Fechamento e o Fundo poderá receber ainda, como Complemento de Preço, o valor de até R\$ 1,0 milhão, desde que atingidas determinadas condições previstas na transação. A conclusão desta venda foi transmitida ao mercado no [Fato Relevante](#) de 12/11/2024.

Pela venda do **imóvel Santillana** pelo valor total de **R\$ 53 milhões**, conforme divulgação em [28/03/2025](#), o Fundo continuará a receber a renda de locação do imóvel por um período de 30 meses, simultaneamente ao recebimento das parcelas do saldo de venda. A primeira parcela, no valor de R\$ 3,75 milhões, foi recebida no dia 05/05/2025, e as demais parcelas, no valor de R\$ 1,25 milhão, no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que todas serão devidamente corrigidas pelo IPCA desde a data do fechamento. Projetamos um incremento de Lucro Caixa adicional ao Fundo de R\$ 0,008/cota no primeiro mês e, posteriormente, um incremento médio de aproximadamente R\$ 0,003/cota por mês pelos 39 meses subsequentes. O capital liberado e o montante não distribuível serão reinvestidos de forma estratégica, visando aproveitar as oportunidades de mercado.

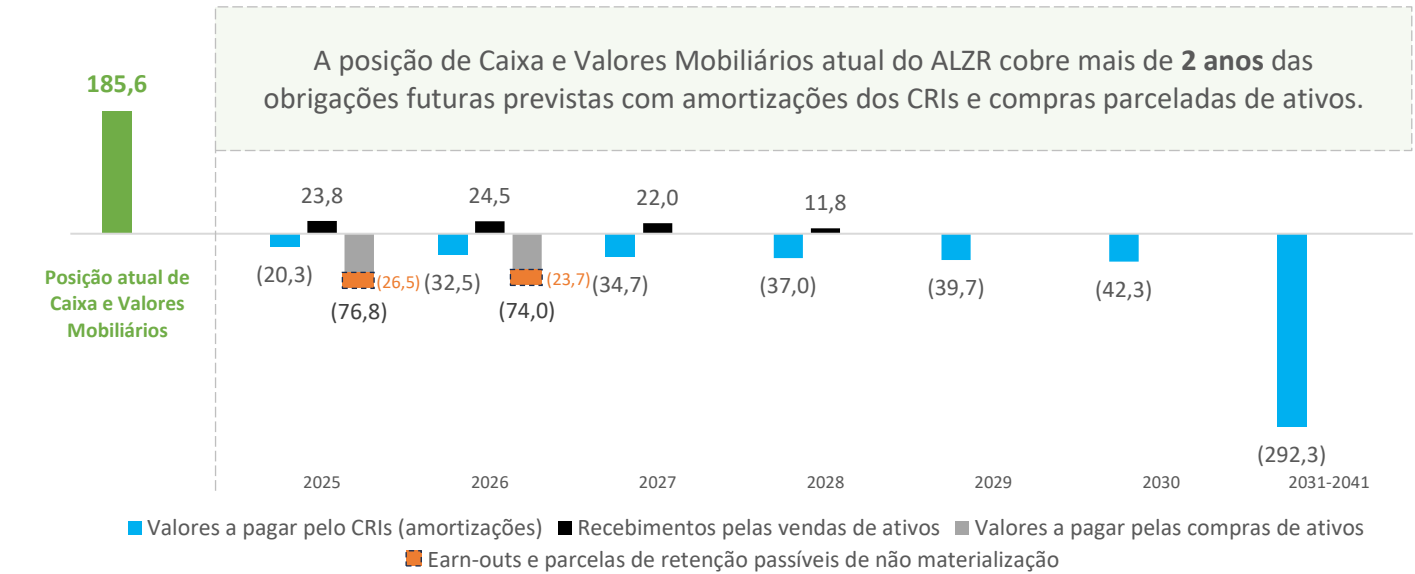
3) CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários¹

O ALZR possui compromissos estabelecidos pelas aquisições de alguns de seus ativos através de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujos fluxos de amortizações previstos estão apresentados abaixo:

Em milhões de R\$	2025	2026	2027	2028-2041	Total	Emissor	Série e Emissão	Remun. Anual	IF e outras informações	Fatos Relevantes
Dasa Sumaré e Ascendino Reis/SP	1,9	2,9	3,1	57,5	65,4	Planeta	169ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,23%	20L0653519	16/12/2020 28/12/2020
Coca-Cola FEMSA/SP	2,4	3,8	4,0	40,1	50,3	Planeta	159ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21H0975635	27/04/2021 30/12/2021
TSER11 (DuPont)	4,9	7,8	8,2	74,7	95,6	Virgo	240ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21D0001404	11/01/2023 30/01/2023
Oba (CD Sumaré/SP)	3,1	5,1	5,5	56,9	70,6	True	1ª Série 324ª Emissão	IPCA+ 7,65%	24E3191022	23/05/2024 15/07/2024
Alianza Digital (Scala/RS)	3,9	6,3	6,8	66,1	83,1	Opea	1ª e 2ª Série 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	24J3438891 24J3439259	17/04/2024 14/11/2024
Mercado Livre/SP	2,8	4,6	5,0	63,3	75,7	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	25A3991496	18/10/2024 12/02/2025
Assai Rio de Janeiro/RJ	1,3	2,0	2,2	52,7	58,1	Bari	1ª Série 21ª Emissão	IPCA+ 7,75%	23H1539646	24/05/2024 20/01/2025
Total	20,3	32,5	34,7	411,3	498,9					

ALZR11: Fluxo de Caixa previsto

em milhões de Reais; não considera os rendimentos gerados pelas locações dos ativos do ALZR



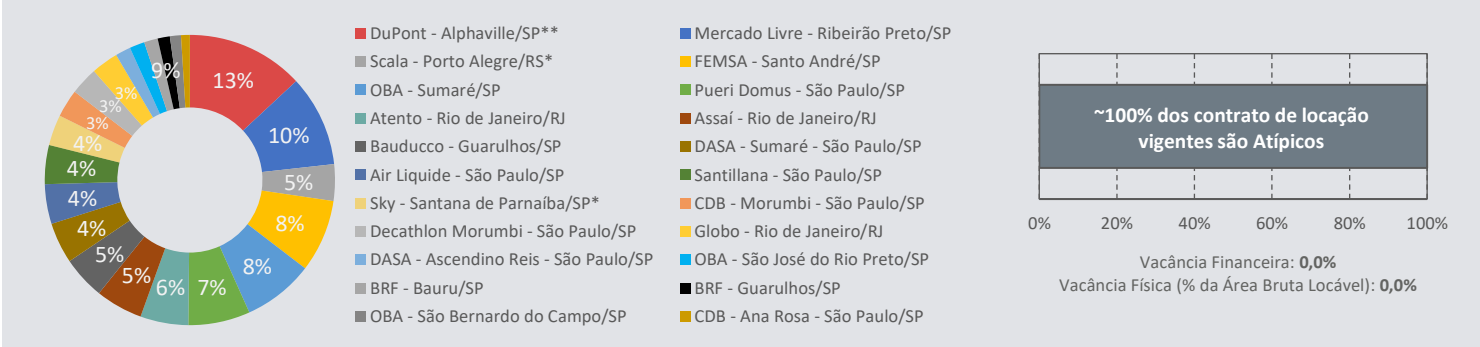
¹ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações podem ser encontradas nesta página da B3.

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

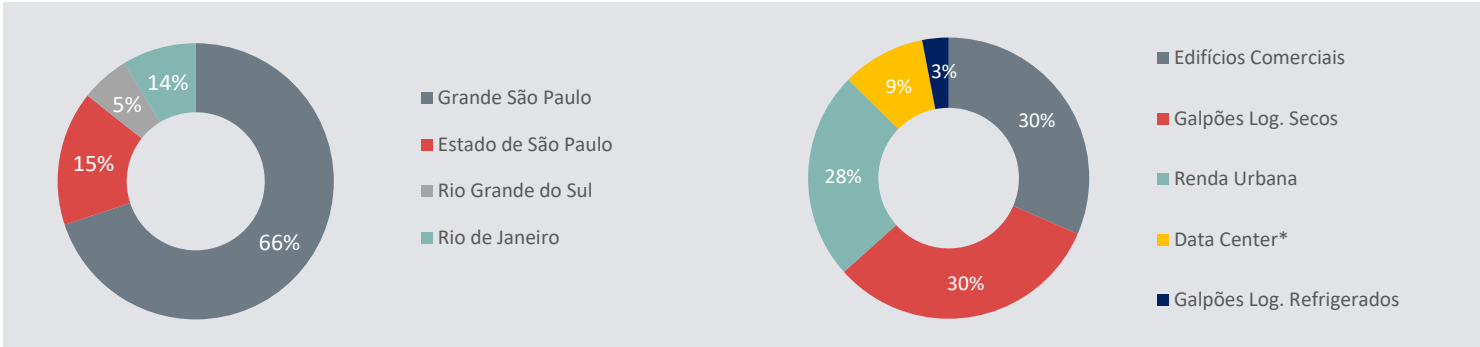
A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.273.443
B) Obrigações por CRIs	R\$ 485.984
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R\$ 54.157
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C)/A]	42,4%
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C)/Ativo]	34,0%
D) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)¹	R\$ 153.585
E) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ²	R\$ 35.880
F) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ³	R\$ 35.468
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(E + F)/D]	46,5%

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.

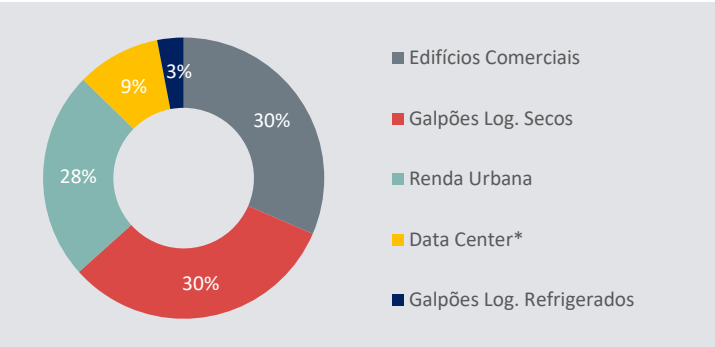
ALUGUÉIS POR
EMPREENHIMENTO



ALUGUÉIS POR
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



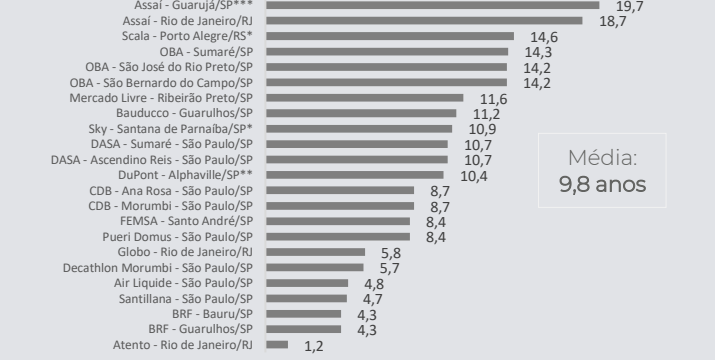
ALUGUÉIS POR
CLASSES DOS IMÓVEIS



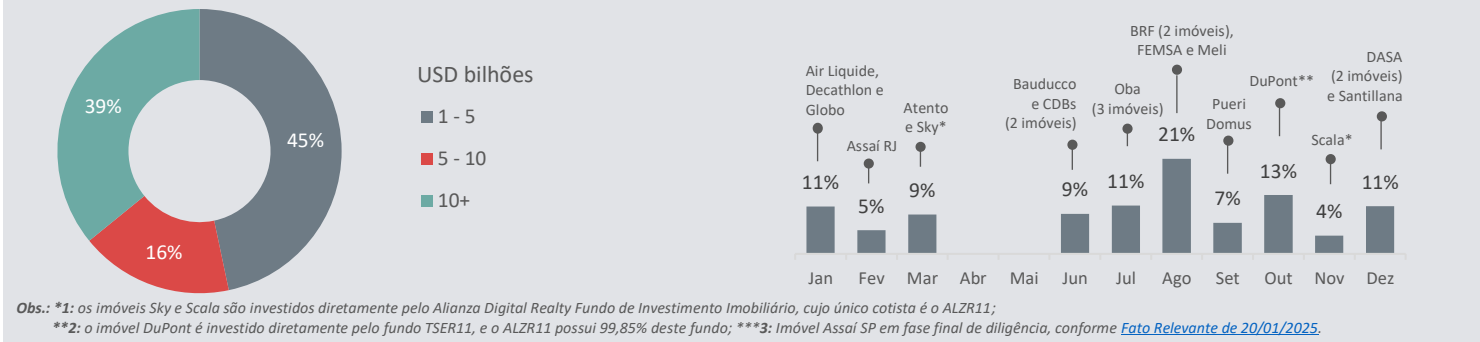
ALUGUÉIS POR SETORES
DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



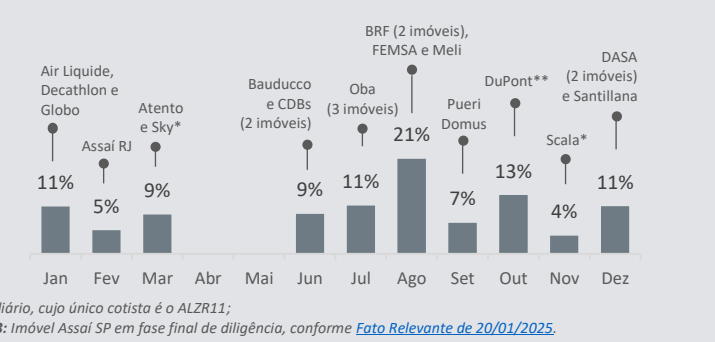
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS
VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO
ANUAL DOS LOCATÁRIOS



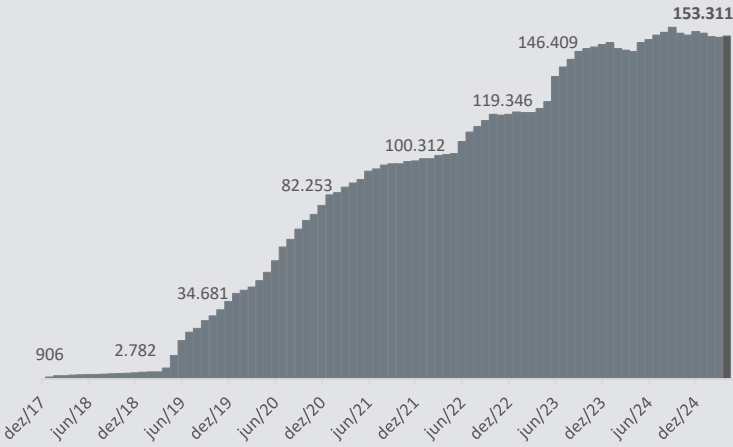
MESES DOS REAJUSTES DOS
ALUGUÉIS PELO IPCA (efeito caixa)



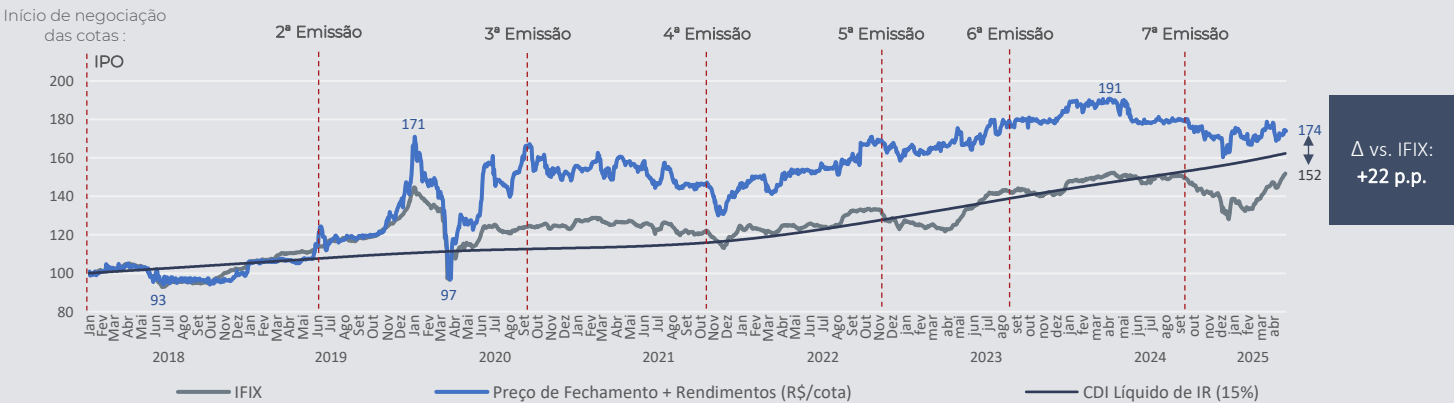
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE
COTISTAS

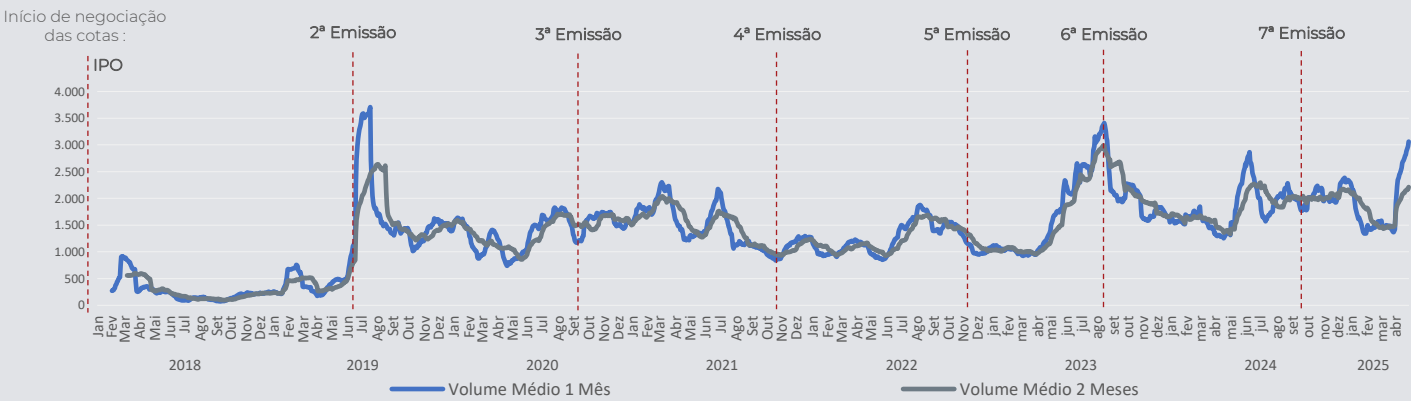
	Abr/25	Do início até Abr/2025
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 3.124.385	R\$ 1.355.323
Volume Total	R\$ 62.487.694	R\$ 2.428.279.926
Preço de Fechamento	R\$ 97,97	R\$ 97,97
Valor de Mercado	R\$ 1.197.842.451	R\$ 1.197.842.451
Variação da cota	-3,2%	-2,0%
Retorno Total	-0,5%	73,7%



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 ²
Área do Terreno	2.662m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 594.582
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Março
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 ²
Área do Terreno	9.126m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 467.766
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
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	3.840m 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 (efeito caixa)	Agosto
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\$ 143.840
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA



Ativo em fase de desinvestimento.
Detalhes: [Fato Relevante de 28/03/2025](#).

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\$ 459.301
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4,3 milhões

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 (efeito caixa)	Agosto
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\$ 180.247
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2,9 milhões

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\$ 482.972
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8,4 milhões



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\$ 328.172
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
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\$ 319.233
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
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\$ 384.444
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 13,2 milhões

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 (efeito caixa)	Junho
Índice de Reajuste	IPCA



DuPont (TSER11)
Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,98% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.966.171
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	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\$ 729.664
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 8,4 milhões



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\$ 130.091
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4,7 milhões

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\$ 177.879
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6,4 milhões



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
Vencimento	Julho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 30,0 milhões

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\$ 1.044.614
Vencimento	Novembro/2036
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA



CDB Ana Rosa

São Paulo/SP

Classe de Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Vila Mariana - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	1.598m ²
Área do Terreno	621m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 103.926
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

CDB Morumbi

São Paulo/SP



Classe de Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Morumbi - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.573m ²
Área do Terreno	3.000m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 328.406
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA



Scala Data Center

Porto Alegre - RS

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Porto Alegre/RS
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	5.311m ²
Área do Terreno	4.730m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.170.000
Vencimento	Novembro/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA

Assaí SP

Guarujá - SP



Classe de Imóvel	Loja de Varejo Alimentício
Localização	Guarujá/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	17.554 m ²
Área do Terreno	63.172 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.068.194
Vencimento	Dezembro/2044
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA

Obs.: ativo em fase final de diligência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#).



Assaí RJ
Rio de Janeiro - RJ

Classe de Imóvel	Loja de Varejo Alimentício
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.132 m ²
Área do Terreno	31.940 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 555.851
Vencimento	Dezembro/2043
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
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 o **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundo de crédito *high yield* imobiliário 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

