



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

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:
28.737.771/0001-85

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

Início das Negociações na B3:
04/01/2018

Gestora:
Alianza Gestão de Recursos Ltda.

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

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

Valor de Mercado*:
R\$ 1.231.832.468,75

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.261.927.103,57

Quantidade de cotas*:
12.226.625

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 103,21/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 225.148.630
Alianza Digital Realty: R\$ 1.912.841
TSER11: R\$ 7.751.713

TOTAL: R\$ 234.813.184

Quantidade de cotistas*:
155.269

*Data-base: 30/12/2024.

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

Após as recentes aquisições, o **ALZR11 encerrou o ano com 21 imóveis amplamente diversificados em seu portfólio**, tanto em tipos de uso quanto em setores de atuação dos locatários e localizações.

Considerando o efeito caixa das atualizações dos contratos de locação, **os aluguéis dos imóveis DASA Sumaré, DASA Ascendino Reis e Santillana foram corrigidos** pelo repasse inflacionário dos últimos 12 meses (IPCA) **em +4,9%**. Mais detalhes sobre o fluxo de atualizações dos contratos de locações do Fundo podem ser observados no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, apresentado mais adiante neste relatório.

Disponibilidades, Rendimentos e Guidance

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 235 milhões, ou 19% do Patrimônio Líquido**.

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de dezembro, será de **R\$ 0,8055/cota** e acontecerá no dia 24/01/2025 para a base de investidores posicionada em 17/01/2025. Todos os imóveis do portfólio já contribuem na integralidade para a composição deste rendimento.

Guidance: 1º semestre de 2025

Considerado o crescimento do Fundo, em diversidade de portfólio e complexidade geral, passaremos a divulgar semestralmente a projeção da gestão de rendimentos a serem distribuídos, com objetivo de auxiliar nossos investidores a entenderem as perspectivas deste período próximo.

Projetando os resultados para o 1º semestre de 2025, estimamos que os rendimentos a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,79 e R\$ 0,81/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 de 4%, e como mencionado acima, não consideramos aqui quaisquer efeitos extraordinários derivados de alienações, já contratados ou que possam vir a acontecer.

Mercado e demais comunicações

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 2,3 milhões** e a base de investidores cresceu 1,0% no período, passando para **155.269 cotistas** ao final do pregão de 30/12.

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!

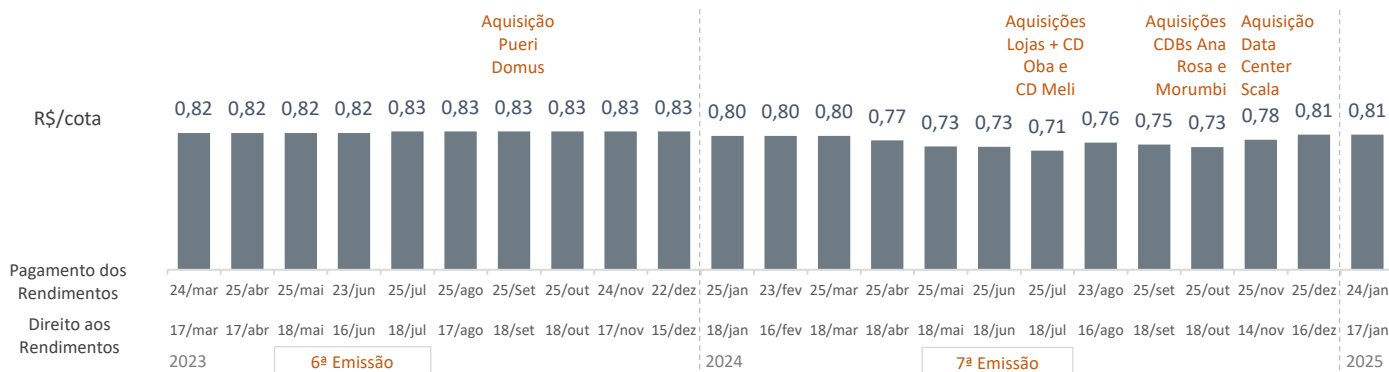
Demonstração de Resultados

| Em milhares de R\$ | Jan 2024 | Fev 2024 | Mar 2024 | Abr 2024 | Mai 2024 | Jun 2024 | 1S24 | Jul 2024 | Ago 2024 | Set 2024 | Out 2024 | Nov 2024 | Dez 2024 | 2S24 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas | 8.295 | 8.180 | 8.382 | 8.344 | 8.280 | 8.283 | 49.765 | 10.759 | 10.188 | 10.101 | 11.126 | 11.158 | 11.116 | 64.446 |
| Receitas Imobiliárias | 7.485 | 7.581 | 7.791 | 7.657 | 7.703 | 7.735 | 45.952 | 9.115 | 9.435 | 9.515 | 10.551 | 11.374 | 11.215 | 61.205 |
| Juros por Aquis. de Imóveis | (734) | (732) | (730) | (727) | (725) | (723) | (4.371) | (721) | (1.215) | (1.193) | (1.193) | (1.231) | (1.133) | (6.686) |
| Rec. Fin. líquida de IR | 1.544 | 1.331 | 1.321 | 1.414 | 1.303 | 1.271 | 8.184 | 2.364 | 1.968 | 1.779 | 1.767 | 1.015 | 1.034 | 9.928 |
| Receita Extraordinária | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas | (1.087) | (1.037) | (1.072) | (1.107) | (1.059) | (1.274) | (6.636) | (1.339) | (1.228) | (1.151) | (1.153) | (1.215) | (1.112) | (7.198) |
| Despesas do Fundo | (1.087) | (1.037) | (1.072) | (1.107) | (1.059) | (1.274) | (6.636) | (1.339) | (1.228) | (1.151) | (1.153) | (1.215) | (1.112) | (7.198) |
| Outros | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado Caixa | 7.209 | 7.143 | 7.310 | 7.237 | 7.221 | 7.009 | 43.129 | 9.420 | 8.959 | 8.950 | 9.973 | 9.942 | 10.004 | 57.249 |
| R\$/cota | 0,73 | 0,72 | 0,74 | 0,73 | 0,73 | 0,71 | 4,37 | 0,77 | 0,73 | 0,73 | 0,82 | 0,81 | 0,82 | 4,68 |
| Resultado Distribuído | 7.864 | 7.864 | 7.602 | 7.237 | 7.154 | 7.009 | 44.798 | 9.262 | 9.118 | 8.950 | 9.476 | 9.849 | 9.849 | 56.502 |
| R\$/cota | 0,80 | 0,80 | 0,77 | 0,73 | 0,73 | 0,71 | 4,54 | 0,76 | 0,75 | 0,73 | 0,78 | 0,81 | 0,81 | 4,62 |

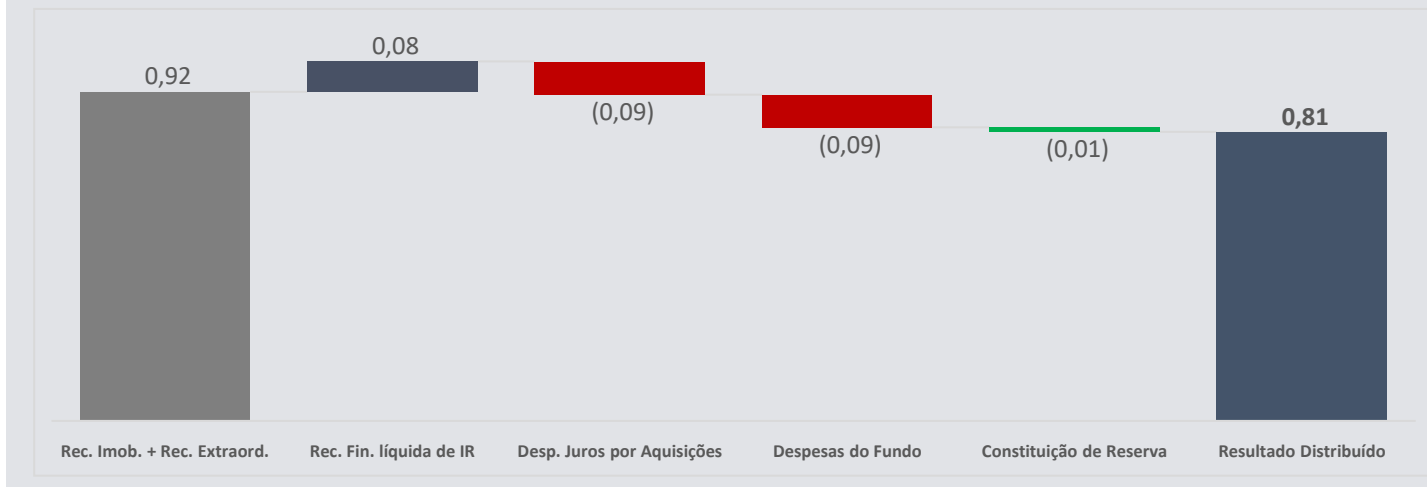
¹Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 24/01/2025, no valor de **R\$ 0,8055/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 17/01/2025. 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 de alguns ativos, conforme detalhamento abaixo:

1) Parcela futura - Decathlon Morumbi

O Fundo já pagou pelo ativo o valor de R\$ 44,85 milhões a títulos de Sinal (na ocasião da conclusão da transação) e das duas primeiras parcelas do saldo remanescente, pagas em dezembro de 2021 e 2022, respectivamente. Possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, no valor inicial de R\$ 24,15 milhões e que será corrigida pelo IPCA até seu pagamento, que está condicionada à 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.

2) Parcelas futuras - CDBs Ana Rosa e Morumbi

O Fundo já pagou pelos centros de diagnóstico Ana Rosa e Morumbi, em São Paulo, o valor de R\$ 15,0 milhões a títulos de Sinal, na conclusão da transação, e possui obrigação de pagamento de mais três parcelas semestrais, fixas e irrevogáveis no valor de R\$ 15,0 milhões cada. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 04/10/2024.

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

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

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

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

Securitizadora: Planeta Securitizadora S.A.

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

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

4) CRI do imóvel Torre DuPont (TSER11)

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

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

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

Securitizadora: Virgo Companhia de Securitização

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

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

5) CRI do Centro de Distribuição Logístico Oba Hortifruti

Em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de [23/05/2024](#) e [15/07/2024](#), o ALZR11 se utilizou de securitização de recebíveis para otimizar o *yield* para os cotistas na aquisição da propriedade do CD Oba Hortifruti, localizado em Sumaré/SP. Assim, parte dos recursos foi utilizada via CRI com as seguintes obrigações:

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

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

Securitizadora: True Securitizadora S.A.

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

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

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

6) CRI do Scala Data Center (Alianza Digital)

Adicionalmente, em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de [17/04/2024](#) e [14/11/2024](#), o ALZR11 pôde mais uma vez se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar o *yield* para os cotistas. Desta forma, adquiriu o imóvel Scala Data Center (via fundo Alianza Digital), localizado em Porto Alegre/RS, utilizando parte dos recursos via CRI com as seguintes obrigações futuras:

Fluxo de amortização do CRI Scala Data Center, de 2024 a 2026:

2024: R\$ - | 2025: R\$ 0,9 milhão | 2026: R\$ 1,0 milhão

Securizadora: Opea Securitizadora S.A.

Série, Emissão e Remuneração: 1ª Série da 324ª Emissão, a IPCA+ 8,54%

IF e outras informações (link): [24J3439259](#)

ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA

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

| | |
|--|----------------------|
| A) Patrimônio Líquido | R\$ 1.261.927 |
| B) Obrigações por CRIs Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré | R\$ 216.724 |
| C) Obrigações por CRIs Imóvel DuPont (TSER11) e Scala (Alianza Digital) | R\$ 193.041 |
| D) Obrigações por Aquisição de Imóveis (Decathlon Morumbi e CDBs Ana Rosa e Morumbi) | R\$ 69.157 |
| → Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A] | 37,9% |
| → Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C + D)/Ativo] | 30,1% |
| E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)¹ | R\$ 147.822 |
| F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ² | R\$ 24.714 |
| G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ³ | R\$ 26.556 |
| → Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E] | 34,7% |

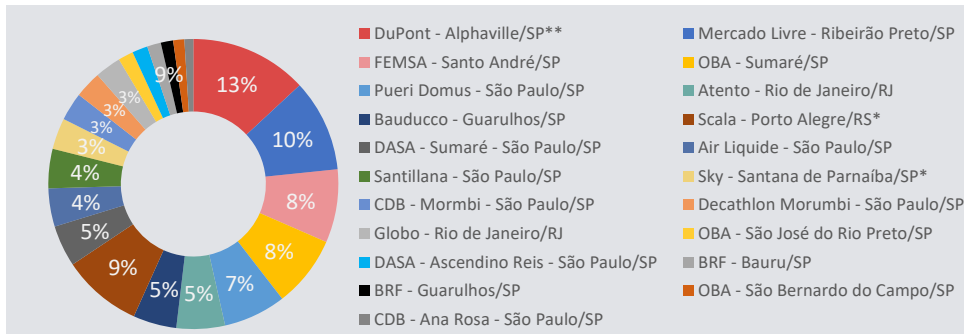
¹ Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

² O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

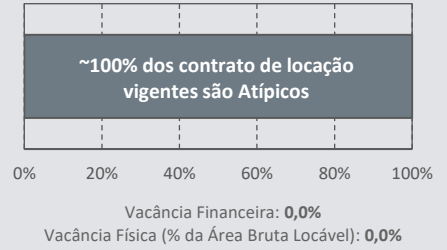
³ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

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.

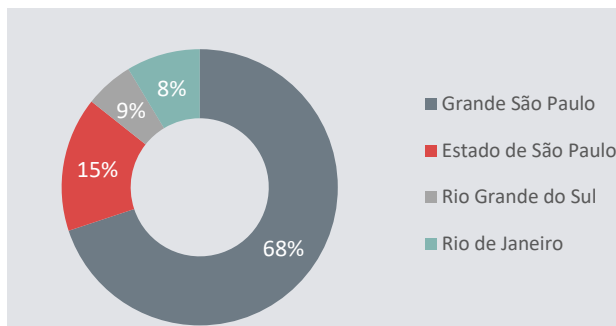
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



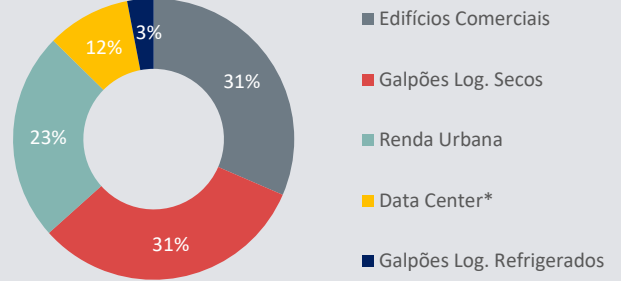
OCUPAÇÃO DO FUNDO



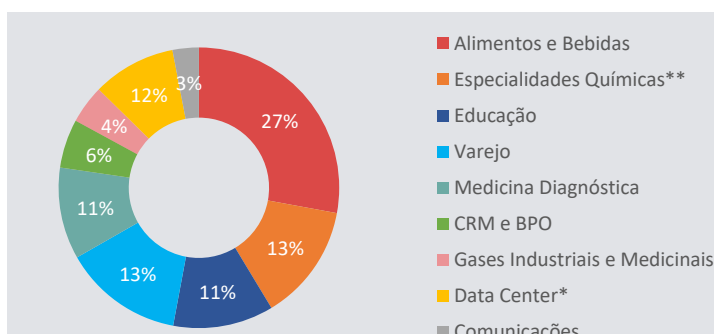
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



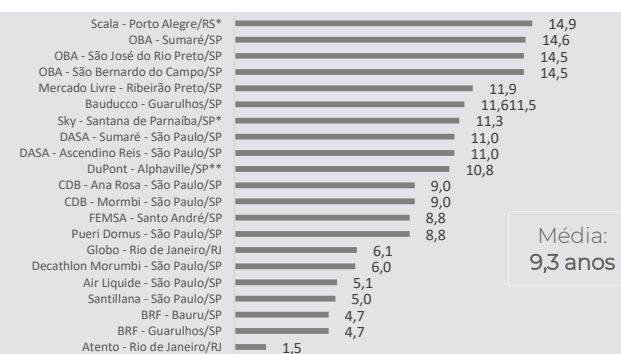
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



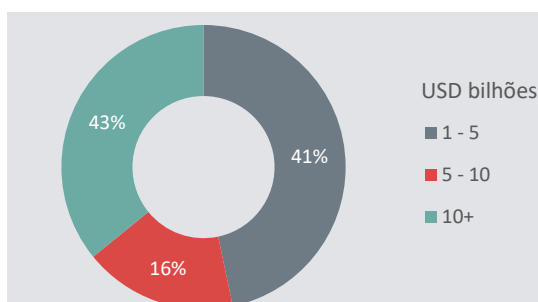
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



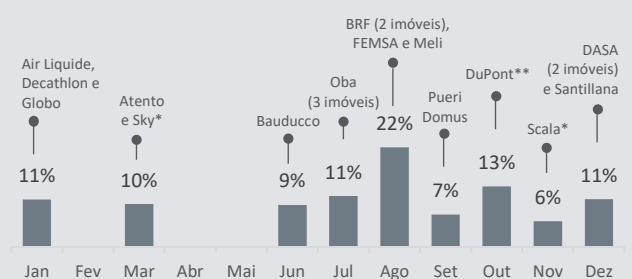
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (efeito caixa)

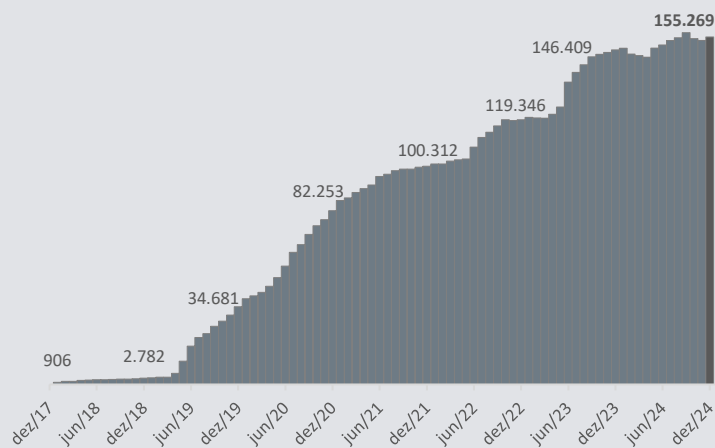


Obs.: *1: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.
**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

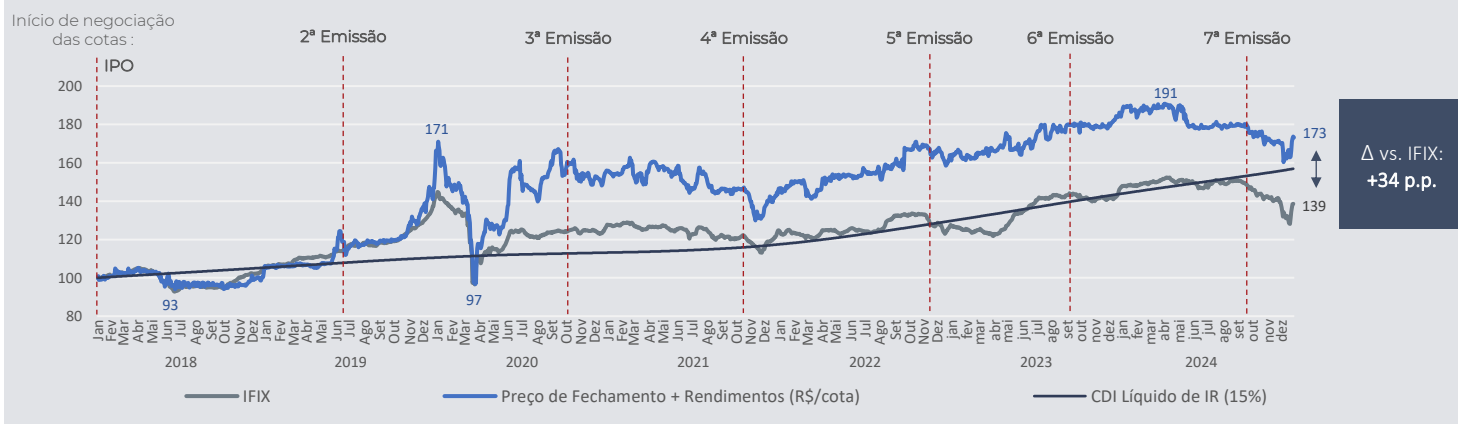
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

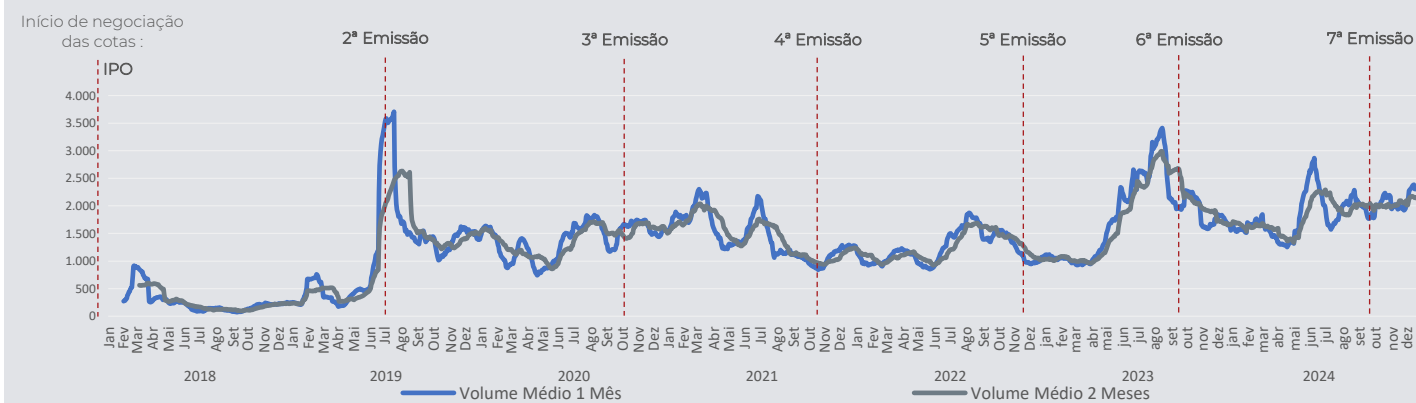
| | Dez/24 | Do início até Dez/2024 |
|----------------------------|-------------------|------------------------|
| Presença em Pregões | 100% | 100% |
| Volume Diário Médio | R\$ 2.264.672 | R\$ 1.331.552 |
| Volume Total | R\$ 40.764.095 | R\$ 2.277.849.904 |
| Preço de Fechamento | R\$ 100,75 | R\$ 100,75 |
| Valor de Mercado | R\$ 1.219.605.844 | R\$ 1.219.605.844 |
| Varição da cota | 1,0% | 0,8% |
| Retorno Total | 1,9% | 73,0% |



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\$ 565.958 |
| 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\$ 446.209 |
| 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 |



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\$ 313.048 |
| Vencimento | Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030) |
| Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small> | 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\$ 304.521 |
| Vencimento | Janeiro/2031 |
| Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small> | 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\$ 365.936 |
| Vencimento | Março/2036 |
| Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small> | 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 <small>(efeito caixa)</small> | Junho |
| Índice de Reajuste | IPCA |



DuPont (TSER11)
Alphaville - Barueri - SP

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

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Ocupação do Imóvel | 97% |
| Valor Bruto do Aluguel Vigente | R\$ 1.966.171 |
| 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 (feito 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 (feito 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 |

| | |
|---|---------------|
| Ocupação do Imóvel | 100% |
| Valor Bruto do Aluguel Vigente | R\$ 936.000 |
| Vencimento | Novembro/2039 |
| Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small> | Novembro |
| Índice de Reajuste | IPCA |

7 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.

7 DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

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

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

[> Site da Gestora](#)

[> Site da Administradora](#)

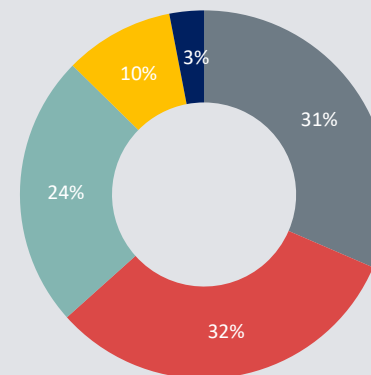
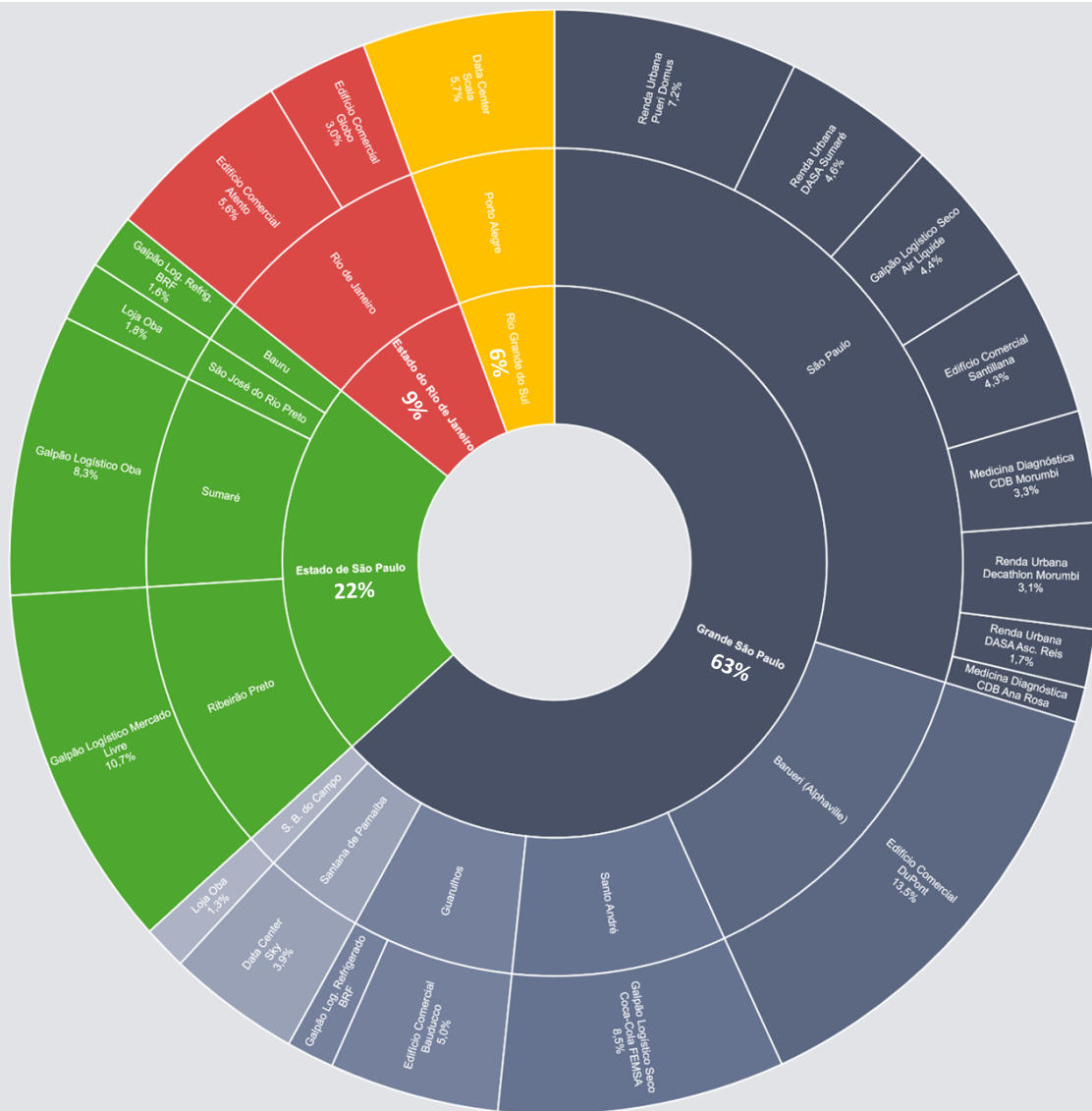
Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também os fundos **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)** e **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundos de papel da Alianza. Para saber mais, acesse nossas páginas e redes sociais através dos links abaixo:



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



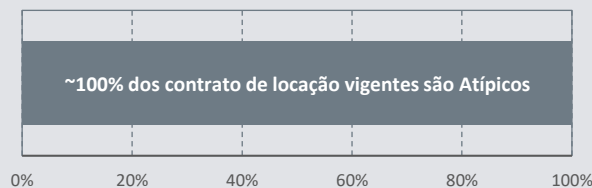
DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO: LOCALIZAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CLASSES DOS IMÓVEIS



Classes dos Imóveis

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

*Obs.: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pela Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.



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