



**ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII**

RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro de 2023

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.

Ticker: ALZR11

Início das Negociações na B3:

04/01/2018

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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\$ 1.151.596.816,74

Patrimônio Líquido*:

R\$ 1.040.889.348,39

Quantidade de cotas*:

9.860.406

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 105,56/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 294.700.644,35

Alianza Digital Realty: R\$ 513.614,95

TSER11: R\$ 7.765.461,33 (na proporção da participação do ALZR11, ou 99,85%)

TOTAL: R\$ 302.979.720,63

Quantidade de cotistas*:

146.409

Tributação:

Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

*Data-base: 29/09/2023.

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 este momento, 13 dos 14 imóveis locados do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos neste ano, representando cerca de 80% da receitas imobiliárias apuradas no mês. O imóvel DuPont terá sua atualização monetária efetivada em outubro (impacto caixa) e demais detalhes a respeito podem ser observados na página 6 deste relatório.

Aquisição do imóvel Pueri Domus

O Fundo anunciou, através de **Fato Relevante** disponibilizado no dia 29/09, a aquisição integral deste novo imóvel localizado na Rua Ministro Godói, nº 1.697, bairro Perdizes, em São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 5.121m² de área de terreno e 8.016m² de área construída, que abriga a mais nova unidade de **escola bilíngue premium de ensino básico Pueri Domus**, do grupo SEB, inaugurada em 2020.

O **grupo SEB** é uma *holding* de empresas educacionais fundada há mais de 50 anos e tida como uma das mais sólidas e respeitadas instituições educacionais do país, que gere a rede Pueri Domus desde 2009.

O ativo se localiza em uma região central da capital de São Paulo, com forte atividade econômica e de alta densidade populacional, sendo a localização de diversas empresas e condomínios residenciais e é, portanto, beneficiado por uma completa rede de infraestrutura e serviços, varejo e transporte, além de estar próximo ao imóvel **DASA Sumaré**, também de propriedade do ALZR11 desde dezembro de 2020.

O ativo teve seu projeto concebido pela Perkins&Will, uma das mais reconhecidas e inovadoras empresas de arquitetura do mundo, sendo projetado para atender da melhor forma às novas demandas e metodologias de ensino contemporâneos, e capaz de abrigar mais de 600 alunos em ambientes vão desde inúmeras salas de aula até restaurantes, bosque, áreas especializadas para artes, esportes, música, ciências e robótica.



Imóvel Pueri Domus: vista da fachada.

O Imóvel foi adquirido através do pagamento de **R\$ 95,0 milhões**, mediante a assinatura da escritura de compra e venda do Imóvel e do Contrato Atípico de Locação, que **possui prazo mínimo de 10 anos e estabelece um aluguel mensal inicial de R\$ 700 mil, o equivalente a um Cap Rate do primeiro ano de 8,84%.**

O valor de locação será corrigido anualmente pelo IPCA e o contrato prevê, ainda, uma multa integral em caso de rescisão antecipada até o 5º ano de contrato* equivalente ao saldo devedor, e a impossibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo total do contrato e a apresentação de uma carta de fiança bancária como garantia colateral, a ser emitida e renovada anualmente pelo Inquilino em valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor de locação mensal.

**Obs.: a partir do 6º ano de contrato, a multa rescisória passa a ser decrescente nas seguintes condições: 6º ano: 65% do saldo do contrato; 7º ano: 55% do saldo do contrato; 8º ano: 45% do saldo do contrato; 9º ano: 35% do saldo do contrato; e 10º ano: 25% do saldo do contrato.*

A expectativa é que a transação represente aproximadamente **R\$ 0,07/cota/mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez. Com a aquisição deste Imóvel, **o Fundo ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos**, tanto em setor de atuação do locatário quanto em tipo de ativo (renda urbana educacional).

Para mais detalhes sobre a aquisição, indicamos a leitura integral do referido **Fato Relevante**.

Disponibilidades e Negócios em Andamento

Com a nova aquisição do imóvel Pueri Domus, o ALZR encerrou o mês com caixa e valores mobiliários de **R\$ 303 milhões**, o que representa **29%** do Patrimônio Líquido do Fundo. Este montante já considera também os caixas dos fundos Alianza Digital Realty FII e do TSER11, proprietário do imóvel DuPont e sobre o qual o ALZR detém 99,85% das cotas.

Com relação à aquisição dos Imóveis **Decathlon-Cobasi Raposo Tavares** e **Decathlon Joinville**, seguimos no período de prazo estendido junto ao vendedor para conclusão da aquisição, devido a certos desafios usuais encontrados no processo de diligência. Contudo, seguimos confiantes na conclusão da potencial aquisição dos dois imóveis em breve.

Em relação à potencial alienação do imóvel ora locado para o grupo **IPG**, até o início de julho/2023, o Fundo anunciou também através de **Fato Relevante** disponibilizado em 03/10, o distrato em relação à sua potencial aquisição por uma empresa de incorporação imobiliária, sem quaisquer ônus às partes, por não atender a condições aceitáveis para o Fundo. 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. Havendo quaisquer novidades relevantes, informaremos imediatamente a todo o mercado.

Rendimentos referentes ao mês de setembro de 2023

O próximo pagamento dos rendimentos do ALZR11, referentes ao lucro caixa apurado no mês de setembro deste ano, será de **R\$ 0,8250/cota** e acontecerá no dia 25/10 para a base de investidores posicionada em 18/10.

Em setembro, as receitas totais apuradas pelo fundo ficaram um pouco menores do que as do mês anterior devido, principalmente, à menor receita financeira sobre o caixa investido em fundos de liquidez (por redução da SELIC) e por redução nas receitas extraordinárias geradas no mês. Relembrando, com relação à multa recebida pelo distrato do contrato de locação do imóvel IPG, este valor deverá ser distribuído futuramente aos cotistas, quando tivermos convicção dos próximos passos em relação a este ativo. Todas as outras variáveis ficaram praticamente em linha, como esperado. **Com isso, após a apuração de todos estes efeitos e já após a distribuição mensal acima mencionada, o ALZR segue com uma robusta reserva de lucro de aproximadamente R\$ 0,52/cota.**

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 2,3 milhões em setembro e a base de investidores no Fundo **creceu 2,5% no período**, passando para **146.409 cotistas** em 29/09.

Seguimos à disposição e desejamos a todos ótimos investimentos!

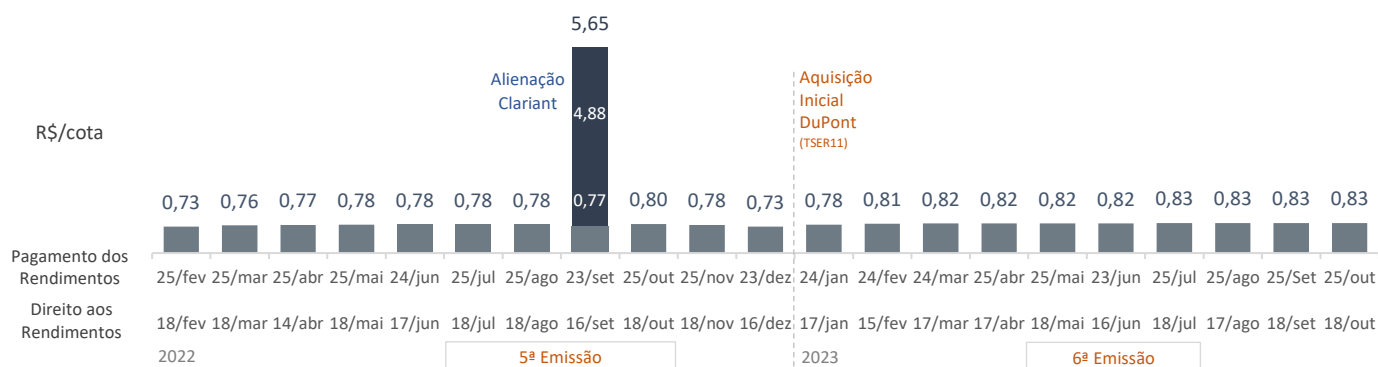
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$	Jan 2023	Fev 2023	Mar 2023	Abr 2023	Mai 2023	Jun 2023	1S23	Jul 2023	Ago 2023	Set 2023	2S23
Receitas	7.246	6.352	6.422	6.281	6.351	6.252	38.878	14.077	9.640	8.912	32.629
Receitas Imobiliárias	6.788	6.776	6.657	6.598	6.574	6.609	39.978	6.857	6.804	6.795	20.456
Desp. com Juros por Aquis. de Imóveis	(357)	(630)	(630)	(629)	(628)	(627)	(3.501)	(626)	(625)	(624)	(1.874)
Receita Financeira Líquida de IR	814	206	395	311	404	270	2.401	2.685	2.832	2.566	8.083
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	5.161	629	174	5.964
Despesas	(1.091)	(662)	(658)	(801)	(810)	(895)	(4.916)	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(3.180)
Despesas do Fundo	(1.091)	(662)	(658)	(801)	(810)	(895)	(4.916)	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(3.180)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	6.155	5.690	5.764	5.480	5.541	5.357	33.962	13.010	8.553	7.885	29.449
R\$/cota	0,89	0,82	0,83	0,79	0,80	0,77	4,91	1,32	0,87	0,80	2,99
Resultado Distribuído	5.577	5.647	5.647	5.647	5.647	5.711	33.878	8.135	8.135	8.135	24.405
R\$/cota	0,81	0,82	0,82	0,82	0,82	0,83	4,89	0,83	0,83	0,83	2,48

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 25/10, no valor de **R\$ 0,8250/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de setembro para a base de investidores do fechamento de 18/10. 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 devidamente corrigida pelo IPCA até seu pagamento.

2) CRIs dos Imóveis DASA (Imóveis Sumaré e Ascendino Reis) e Coca-Cola FEMSA

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

Fluxo de amortização dos CRIs DASA e Coca-Cola FEMSA, de 2023 a 2025:

2023: R\$ 3,7 milhões | **2024:** R\$ 6,1 milhões | **2025:** R\$ 6,4 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 2023 a 2025:

2023: R\$ 6,0 milhões | **2024:** R\$ 8,7 milhões | **2025:** R\$ 9,5 milhões

Securitizadora: Virgo Companhia de Securitização

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

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

ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA

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

A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.040.889
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA e Coca-Cola FEMSA	R\$ 142.954
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 127.973
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóvel Decathlon Morumbi)	R\$ 28.114
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]	0,29x
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)²	R\$ 112.332
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ³	R\$ 14.268
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ⁴	R\$ 17.298
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	0,28x

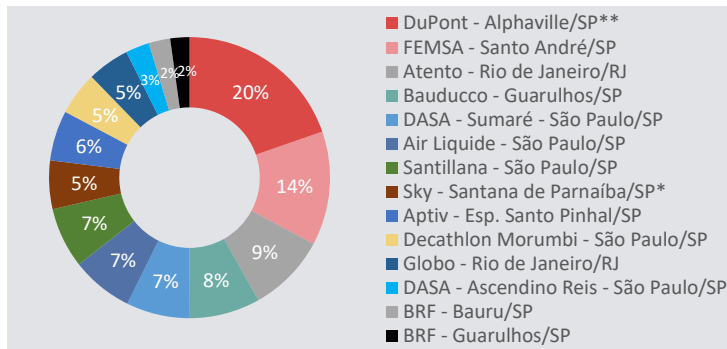
¹ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações podem ser encontradas [nesta página](#) da B3;

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

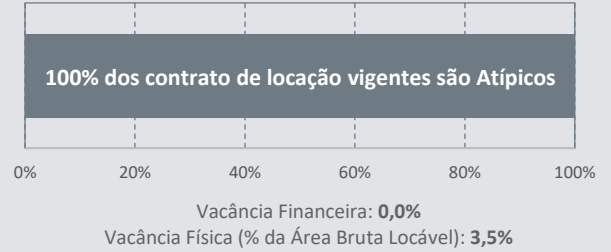
³ O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

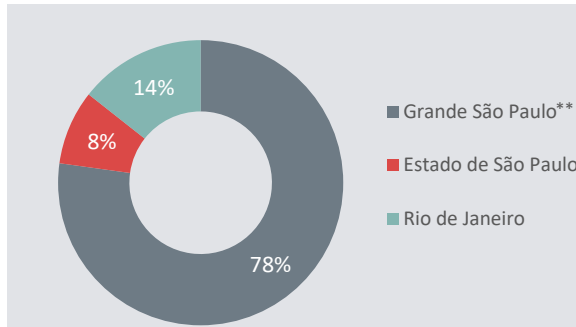
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



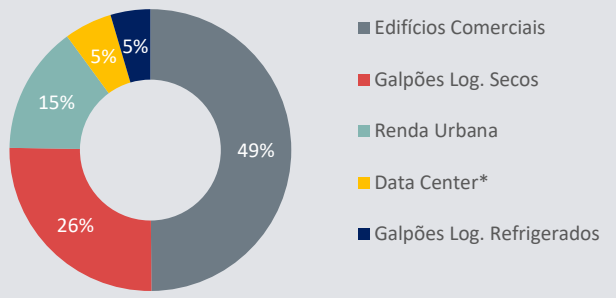
OCUPAÇÃO DO FUNDO



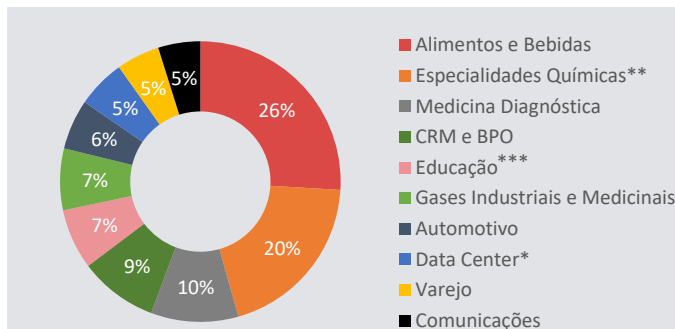
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



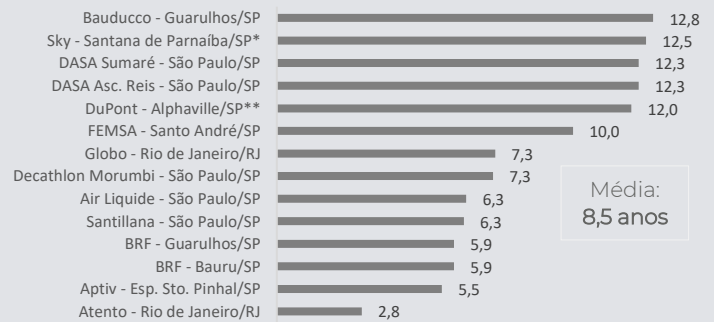
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



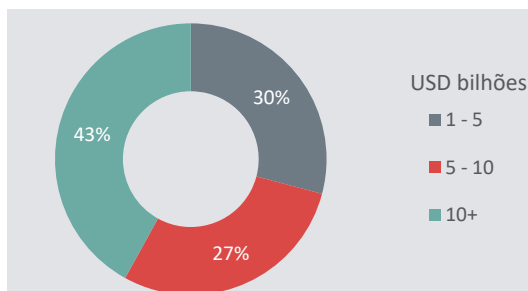
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



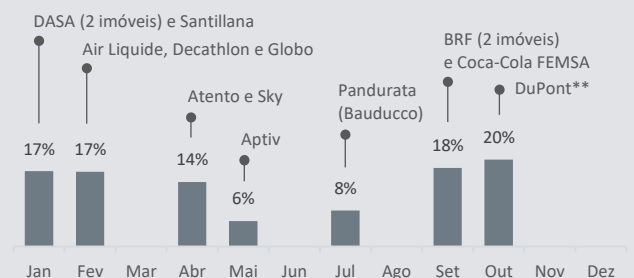
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)

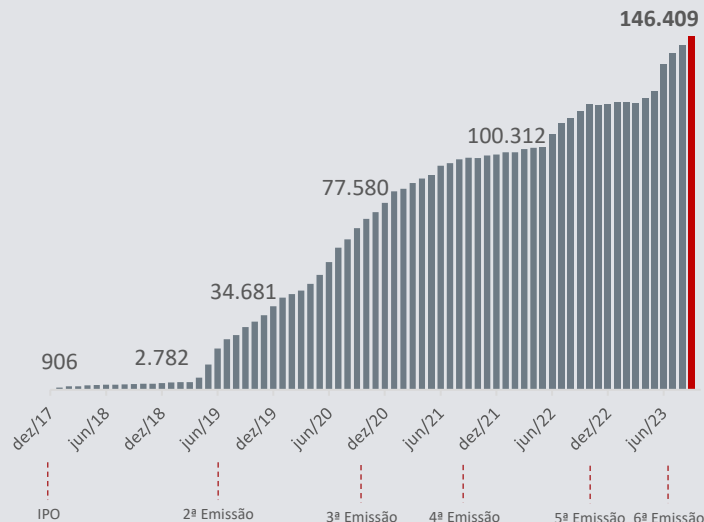


Observações: *1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11. **2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; ***3: o imóvel Pueri Domus foi adquirido pelo Fundo em 29/09/2023, não participando, portanto, do resultado de setembro/2023.

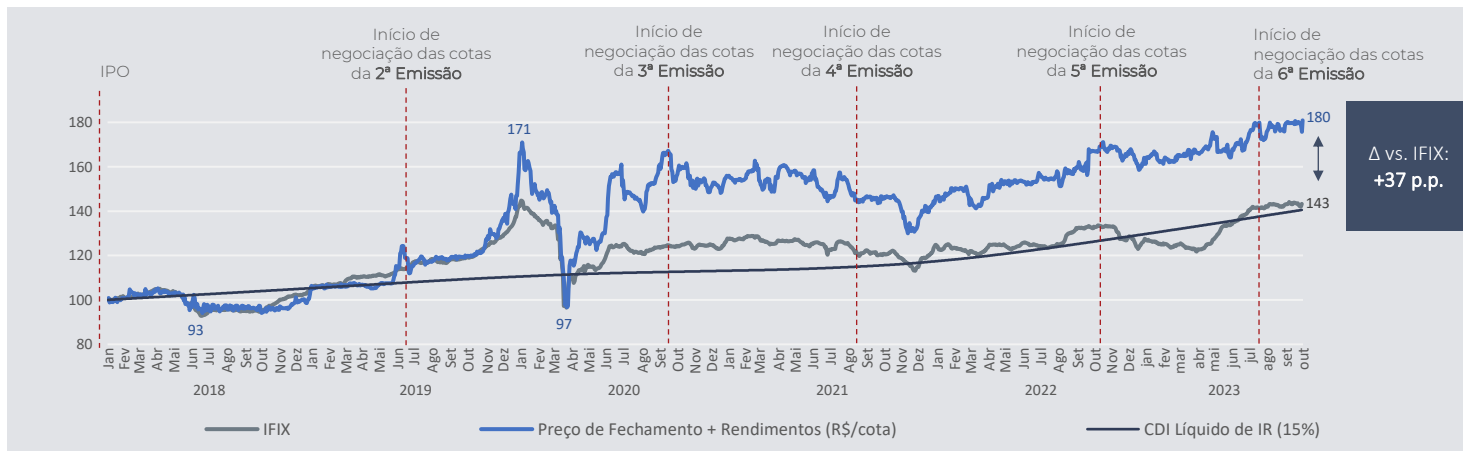
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

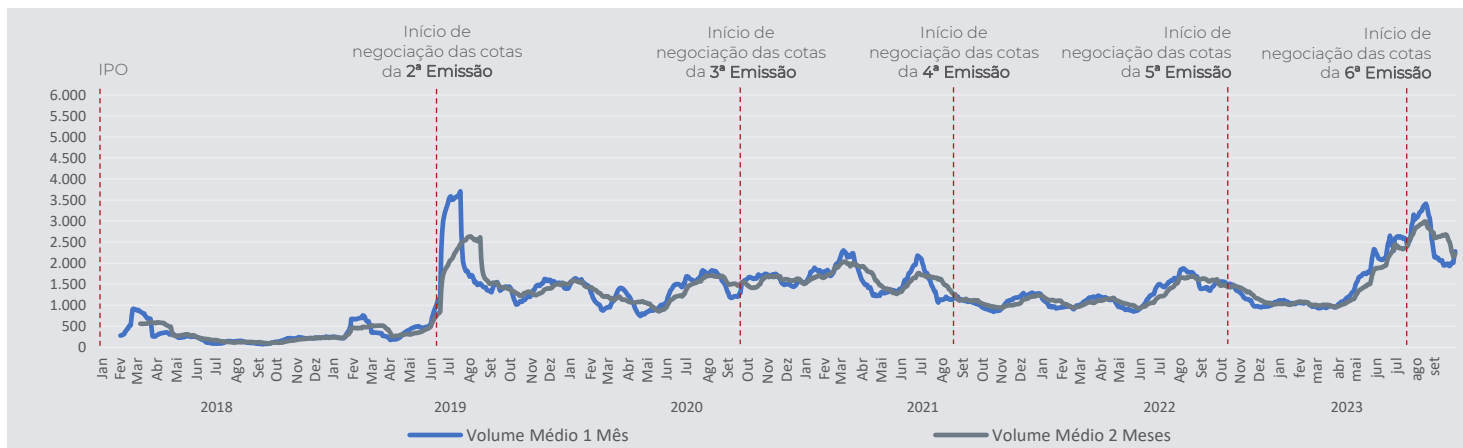
	Setembro 2023	Início até Setembro/2023
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.301.148	R\$ 1.199.930
Volume Total	R\$ 46.022.966	R\$ 1.701.738.777
Preço de Fechamento	R\$ 116,79	R\$ 116,79
Valor de Mercado	R\$ 1.151.596.817	R\$ 1.151.596.817
Varição da cota	0,0%	16,8%
Retorno Total	0,0%	79,6%



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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 541.606
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Depósito Caução*	R\$ 6.031.486,28

*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 valor de R\$ 6,0 milhões já está depositado na conta do Fundo e será complementado mensalmente pelo inquilino até atingir o montante total da garantia, correspondente a R\$ 6,9 milhões.

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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 426.499
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

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

BRF
Guarulhos - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 137.648
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG (Antigo Inquilino)

São Paulo - SP

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

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

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

Aptiv

Espírito Santo do Pinhal - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 345.983
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.931.763 (Bradesco)



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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 418.364
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.280.932 (Porto Seguro)

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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 819.325
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Ocupação do Imóvel	100%



DASA (Ascendino)
São Paulo - SP

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 164.182
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.903.444 (Pottencial)

DASA (Sumaré)
São Paulo - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 439.926
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8.384.454 (Pottencial)



Decathlon
São Paulo - SP

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 299.220
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA

Globo
Rio de Janeiro - RJ



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 291.070
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



Sky

Santana de Parnaíba - SP

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

Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 350.191
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 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 ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.803.148
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA
Garantia	Fiadora: Dupont

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
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
Garantia	Fiança Bancária

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 do Gestor](#)

> [Site do Administrador](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Fundo 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.

