



**ALZR11 - ALIANZA TRUST**  
**RENTA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Janeiro 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\$ 1.216.304.655,00

**Patrimônio Líquido\*:**  
R\$ 1.266.506.642

**Quantidade de cotas\*:**  
12.226.625

**Valor Patrimonial/cota\*:**  
R\$ 103,59/cota

**Caixa e Valores Mobiliários\*:**  
ALZR11: R\$ 209.077.301  
Alianza Digital Realty: R\$ 1.321.091  
TSER11: R\$ 7.009.496

**TOTAL: R\$ 217.407.888**

**Quantidade de cotistas\*:**  
154.545

\*Data-base: 31/01/2025.

## 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

Neste mês de Janeiro, os aluguéis dos imóveis **Air Liquide**, **Decathlon** e **Globo** foram corrigidos pelo repasse inflacionário dos últimos 12 meses (IPCA) em +4,83%. Estes ativos, juntos, representam cerca de 11% da receita gerada com aluguéis no ALZR, e mais detalhes sobre estas atualizações podem ser obtidas no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, mais adiante neste mesmo relatório.

### Aquisição das Lojas de Varejo Assaí (Guarujá/SP e Rio de Janeiro/RJ)

Em 20/01, com a superação das condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos assinado em 24/05/2024, anunciamos a assinatura dos Compromissos definitivos (CVCs) para aquisição das Sociedades (SPEs) detentoras dos direitos sobre as **duas lojas de varejo locadas para o grupo Assaí Atacadista**, localizadas no Rio de Janeiro/RJ e no Guarujá/SP, pelo valor total de **R\$ 212,6 milhões** – sendo R\$ 72,2 milhões referentes à loja Rio de Janeiro e R\$ 140,4 milhões referentes à loja Guarujá. A aquisição da loja do Rio de Janeiro já foi efetivamente concluída a partir do desembolso inicial de R\$ 10 milhões mais a assunção, pelo ALZR, do saldo devedor da operação de Securitização já existente.

Os dois ativos foram desenvolvidos sob medida para atender às necessidades do grupo Assaí através de operações de *Built-To-Suit* e ambos estão localizados em regiões muito adensadas e em importantes vias das cidades, com grande fluxo de veículos.

A loja **Assaí RJ** está em operação desde dezembro de 2023, possui uma área construída de 12.132m<sup>2</sup> em uma área de terreno de 31.940m<sup>2</sup> e está localizada na Avenida Brasil, no bairro de Bangu. Já a loja **Assaí Guarujá**, que foi inaugurada em dezembro/2024, possui uma área construída de 17.554m<sup>2</sup> em uma área de terreno total de 63.172m<sup>2</sup> e está situada em localização muito privilegiada, na entrada principal da cidade de Guarujá, às margens da Rodovia Cônego Domênico Rangoni – também conhecida como Piaçaguera-Guarujá.

Os imóveis estão 100% locados para o Assaí por meio de Contratos Atípicos de Locação, com **duração mínima de 20 anos**. O aluguel mensal da loja do Rio de Janeiro é de R\$ 556 mil (*Cap Rate* de aproximadamente 9,2%) e o da loja de Guarujá é de R\$ 1,1 milhão (*Cap Rate* de aproximadamente 9,1%), e ambos possuirão atualização anual pelo IPCA. Considerando as securitizações assumidas pelo Fundo, de aproximadamente R\$ 62,2 milhões para a Loja Assaí RJ e de R\$ 121,7 milhões para a Loja Assaí Guarujá, o ALZR utilizará inicialmente cerca de R\$ 28,6 milhões de seu caixa (*Equity*) na aquisição destes ativos, resultando, no primeiro ano, em **Cash-on-Cash Yield de aproximadamente 18,6% a.a. para a loja Assaí RJ e 18,1% a.a. para a loja Assaí Guarujá**.

Espera-se que a transação represente um aumento de R\$ 0,01/cota/mês com a aquisição da loja Assaí RJ e um adicional de R\$ 0,04/cota/mês após a conclusão da aquisição da loja Assaí Guarujá, em substituição ao valor aproximado de R\$ 0,02/cota/mês correspondente ao *Equity* aplicado em fundos de liquidez. Tão logo seja possível, o Fundo iniciará o processo de dissolução das SPEs, de forma a assumir diretamente a posição de proprietário e locador do Imóvel.



Lojas Assaí Rio de Janeiro/RJ (esquerda) e Guarujá/SP (direita): áreas construídas somadas de aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup>.

Com estas aquisições, o ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio tanto em locatário e seu setor de atuação quanto em classe de ativo (Renda Urbana/Varejo Alimentício), e o **prazo médio de vencimento dos contratos atípicos do ALZR** passou de 9,3 (base dezembro/2024) para **10,2 anos**.

Todos os detalhes podem ser observados no referido [Fato Relevante](#) e também nas comunicações anteriores disponibilizadas.

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

Também como evento subsequente realizado já neste mês de fevereiro, em 12/02 anunciamos, através de [Comunicado ao Mercado](#), a conclusão de uma operação de securitização dos créditos dos aluguéis do centro de distribuição logístico locado para o Mercado Livre em Ribeirão Preto/SP, cuja conclusão da aquisição se deu em outubro/2024 pelo ALZR. A transação só foi possível devido ao excelente perfil de crédito do Mercado Livre e ao contrato atípico de locação firmado, características comuns nas operações do fundo, e permite ao ALZR otimizar de forma relevante o *Yield* para os cotistas além de criar valor de longo prazo, em linha com o objetivo principal da gestão.

Esta securitização, que foi realizada a uma taxa considerada bastante atrativa pela Gestora, **incrementa o Dividend Yield do Fundo ao mesmo tempo que libera um volume importante caixa** que será usado para aproveitar oportunidades de investimento que possam surgir a preços interessantes neste momento de juros significativamente elevados.

A securitização financia R\$ 75 milhões do valor de aquisição do imóvel em um prazo de 12 anos e ao custo de 7,75% a.a. e, como resultado após a operação, o ALZR adquire o ativo utilizando efetivamente cerca de R\$ 69 milhões de seu próprio caixa (*Equity*). O saldo devedor será corrigido anualmente pelo IPCA e possui fluxo de amortização totalmente alinhado ao fluxo de recebimento dos aluguéis. Além da cessão dos recebíveis, a operação inclui a alienação fiduciária do imóvel, procedimento padrão nesse tipo de transação.

Assim, o **ALZR11 encerrou o mês de janeiro com 23 imóveis amplamente diversificados em seu portfólio**, tanto em tipos de uso quanto em setores de atuação dos locatários e localizações.

#### **Disponibilidades, Rendimentos e Guidance**

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 217 milhões, ou 17% do Patrimônio Líquido**. O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de janeiro, será de **R\$ 0,8055/cota** e acontecerá no dia 25/02 para a base de investidores posicionada em 18/02.

#### **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\$ 1,3 milhão** e a base de investidores manteve-se praticamente estável em relação ao mês anterior, com **154.545 cotistas** ao final do pregão de 31/01.

### 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 [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado em 07/02 a respeito do tema. Em caso de dúvidas, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail [ir.psf@btgpactual.com](mailto: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!

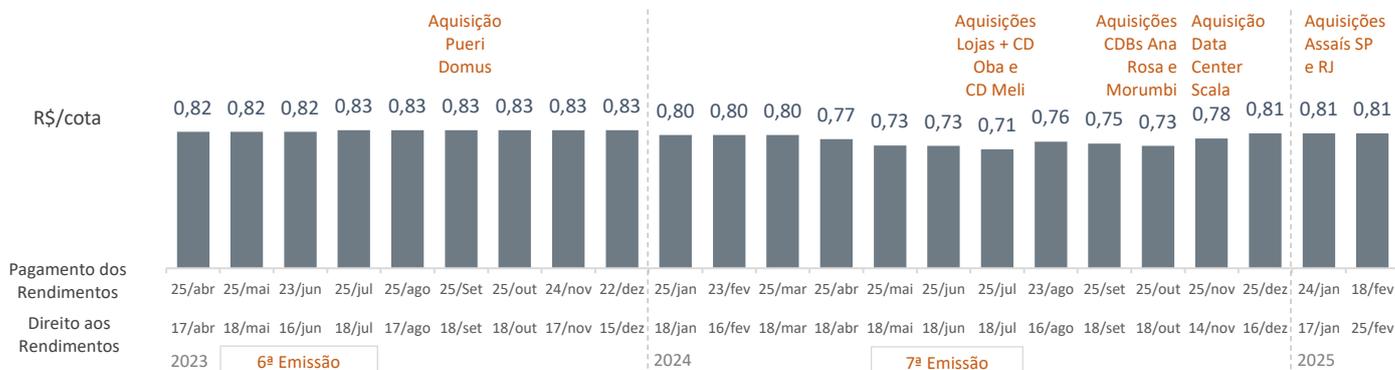
## Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$ <sup>1</sup>	Jul 2024	Ago 2024	Set 2024	Out 2024	Nov 2024	Dez 2024	2S24	Jan 2025
<b>Receitas</b>	<b>10.759</b>	<b>10.188</b>	<b>10.101</b>	<b>11.126</b>	<b>11.158</b>	<b>11.116</b>	<b>64.446</b>	<b>11.027</b>
Receitas Imobiliárias	9.115	9.435	9.515	10.551	11.374	11.215	61.205	11.140
Juros por Aquisições de Imóveis	(721)	(1.215)	(1.193)	(1.193)	(1.231)	(1.133)	(6.686)	(1.188)
Receita Financeira Líquida de IR	2.364	1.968	1.779	1.767	1.015	1.034	9.928	1.074
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(1.339)</b>	<b>(1.228)</b>	<b>(1.151)</b>	<b>(1.153)</b>	<b>(1.215)</b>	<b>(1.112)</b>	<b>(7.198)</b>	<b>(1.075)</b>
Despesas do Fundo	(1.339)	(1.228)	(1.151)	(1.153)	(1.215)	(1.112)	(7.198)	(1.075)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>9.420</b>	<b>8.959</b>	<b>8.950</b>	<b>9.973</b>	<b>9.942</b>	<b>10.004</b>	<b>57.249</b>	<b>9.952</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,77</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>0,82</b>	<b>0,81</b>	<b>0,82</b>	<b>4,68</b>	<b>0,81</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>9.262</b>	<b>9.118</b>	<b>8.950</b>	<b>9.476</b>	<b>9.849</b>	<b>9.849</b>	<b>56.502</b>	<b>9.849</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,76</b>	<b>0,75</b>	<b>0,73</b>	<b>0,78</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>	<b>4,62</b>	<b>0,81</b>

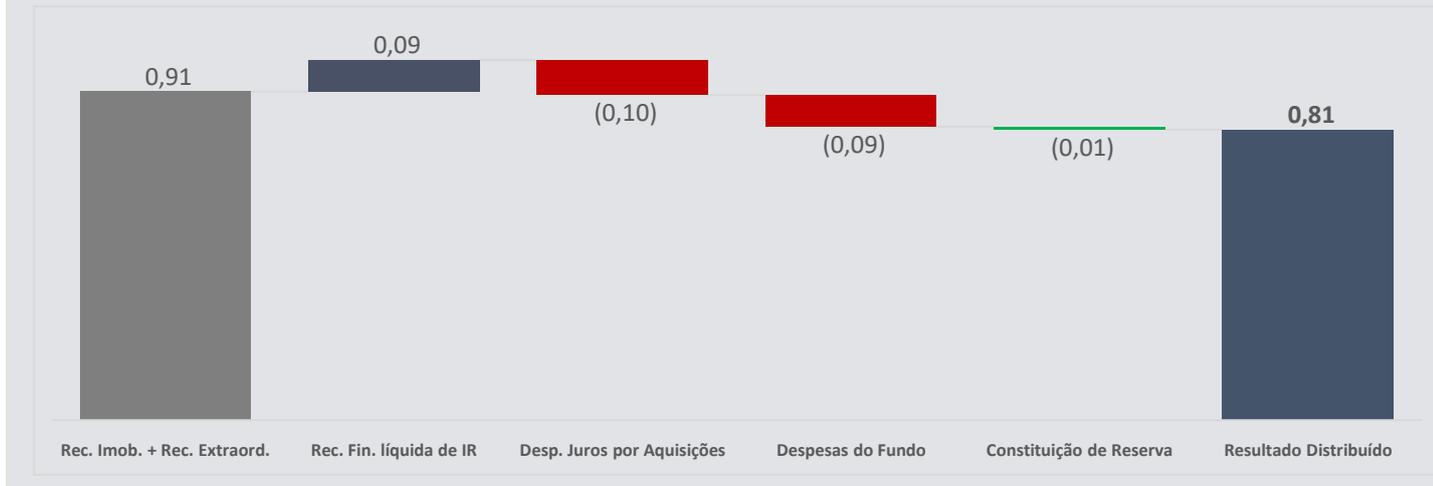
<sup>1</sup>Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/02, no valor de **R\$ 0,8055/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de janeiro para a base de investidores do fechamento de 18/02. 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):



## 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, a partir deste relatório, e em adição ao *guidance* de distribuição de rendimentos já disponibilizado a partir do relatório anterior, passamos a apresentar também o nosso 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 que supera uma década** neste momento. Caso fiquem dúvidas, estamos à disposição 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\$ 15 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 milhões cada. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 04/10/2024.

Em relação ao **Centro de Distribuição locado para o Mercado Livre**, em Ribeirão Preto/SP, o ALZR *poderá desembolsar* o valor de R\$ 5 milhões após seis meses do pagamento da Parcela Final, paga em outubro/2024, *desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*.

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

A partir de uma gestão ativa e geradora de oportunidades, o ALZR tem a receber parcelas futuras pelas alienações dos ativos IPG e Aptiv, ambas realizadas no segundo semestre de 2024.

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.

Já 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.

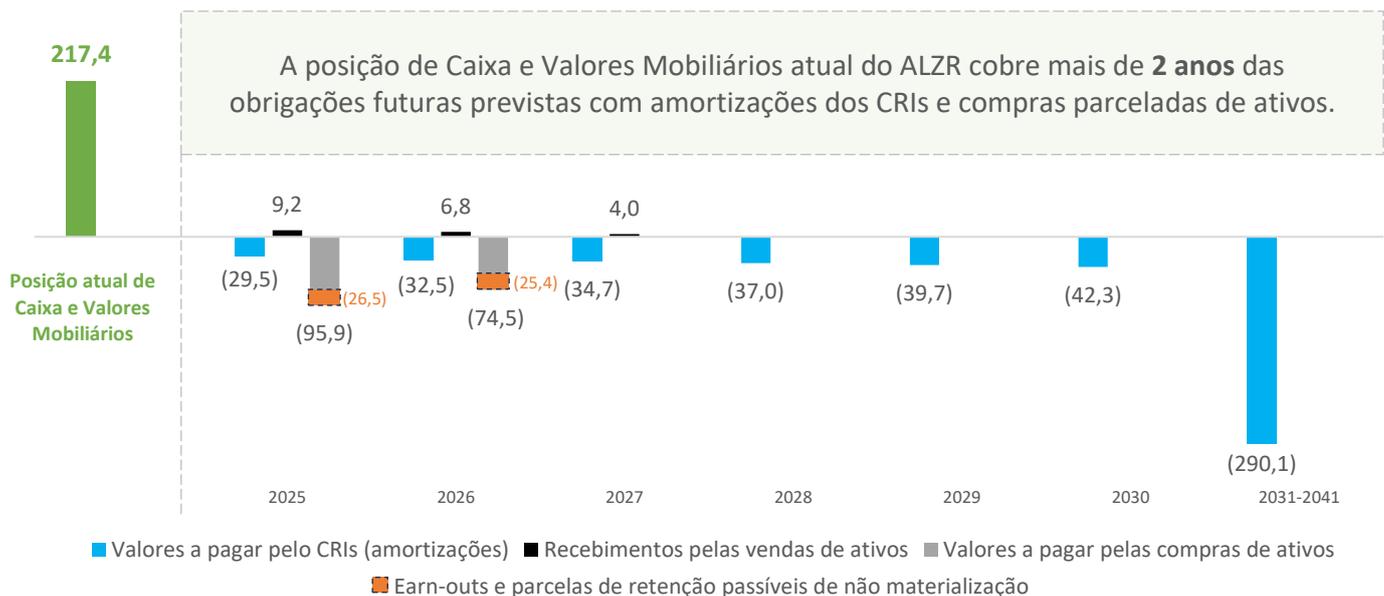
### 3) CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários<sup>1</sup>

O ALZR possui compromissos estabelecidos pelas aquisições de alguns de seus ativos através de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujos fluxos de amortizações previstos, já considerando os efeitos da securitização do Centro de Distribuição Mercado Livre, concluída em fevereiro/2025, 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	2,8	2,9	3,1	57,5	66,3	Planeta	169ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,23%	<a href="#">20L0653519</a>	<a href="#">16/12/2020</a> <a href="#">28/12/2020</a>
Coca-Cola FEMSA/SP	3,6	3,8	4,0	40,1	51,5	Planeta	159ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	<a href="#">21H0975635</a>	<a href="#">27/04/2021</a> <a href="#">30/12/2021</a>
TSER11 (DuPont)	7,4	7,8	8,2	74,0	97,4	Virgo	240ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	<a href="#">21D0001404</a>	<a href="#">11/01/2023</a> <a href="#">30/01/2023</a>
Oba (CD Sumaré/SP)	4,7	5,1	5,5	56,9	72,2	True	1ª Série 324ª Emissão	IPCA+ 7,65%	<a href="#">24E3191022</a>	<a href="#">23/05/2024</a> <a href="#">15/07/2024</a>
Alianza Digital (Scala/RS)	5,4	6,3	6,8	66,3	84,9	Opea	1ª e 2ª Séries 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	<a href="#">24J3438891</a> <a href="#">24J3439259</a>	<a href="#">17/04/2024</a> <a href="#">14/11/2024</a>
Assaí Rio de Janeiro/RJ	1,7	2,0	2,2	52,7	58,5	Bari	1ª Série 21ª Emissão	IPCA+ 7,75%	<a href="#">23H1539646</a>	<a href="#">24/05/2024</a> <a href="#">20/01/2025</a>
Mercado Livre/SP	3,9	4,6	4,9	61,7	75,0	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	<a href="#">25A3991496</a>	<a href="#">18/10/2024</a> <a href="#">12/02/2025</a>
<b>Total</b>	<b>29,5</b>	<b>32,5</b>	<b>34,7</b>	<b>409,2</b>	<b>505,8</b>					

### ALZR11: Fluxo de Caixa previsto

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



<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.

## ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA

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

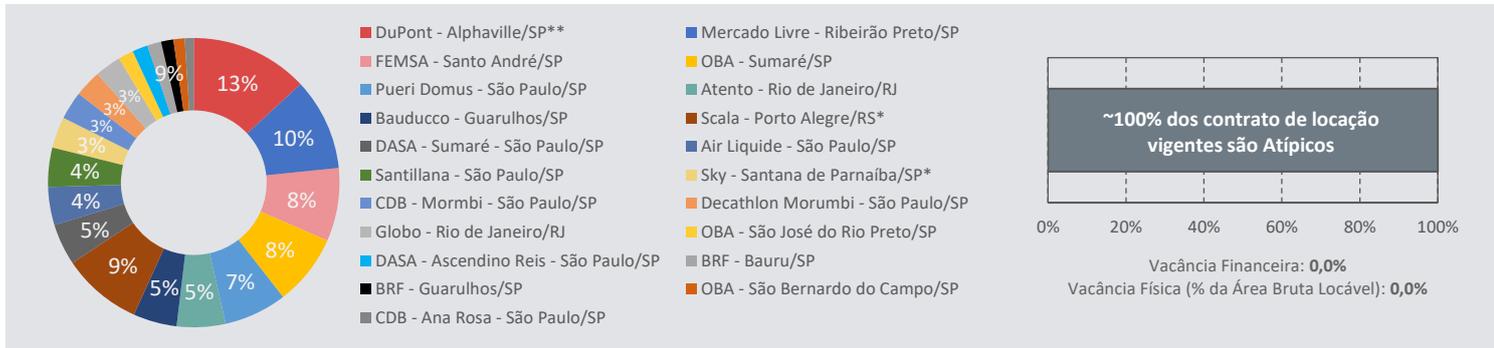
<b>A) Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 1.266.507</b>
B) Obrigações por CRIs	R\$ 409.025
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R\$ 131.400
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido $[(B + C)/A]$	<b>42,7%</b>
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo $[(B + C)/\text{Ativo}]$	<b>34,0%</b>
<b>D) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 146.579</b>
E) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>2</sup>	R\$ 24.562
F) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>3</sup>	R\$ 26.825
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual $[(E + F)/D]$	<b>35,1%</b>

<sup>1</sup> Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

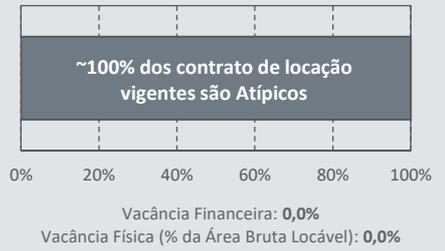
<sup>2</sup> O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

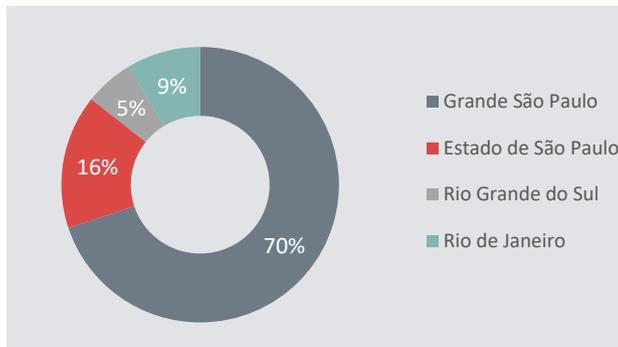
## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



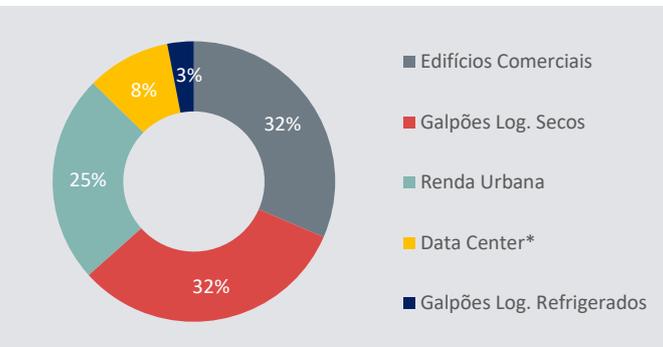
## OCUPAÇÃO DO FUNDO



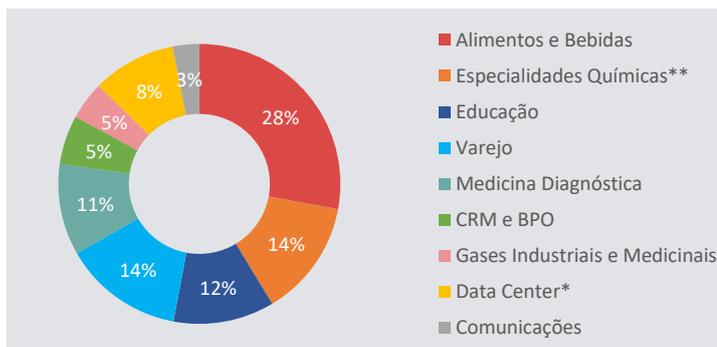
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



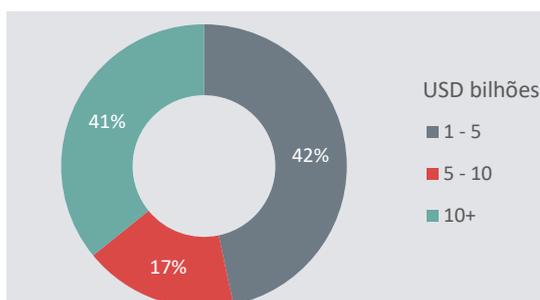
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



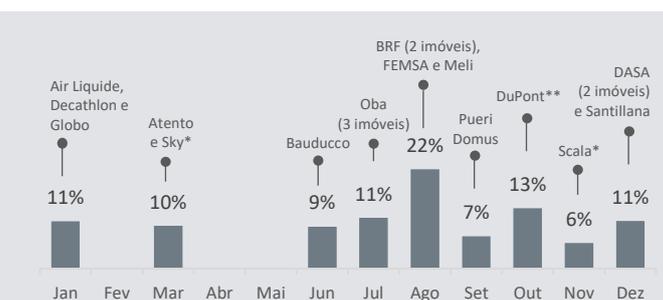
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



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

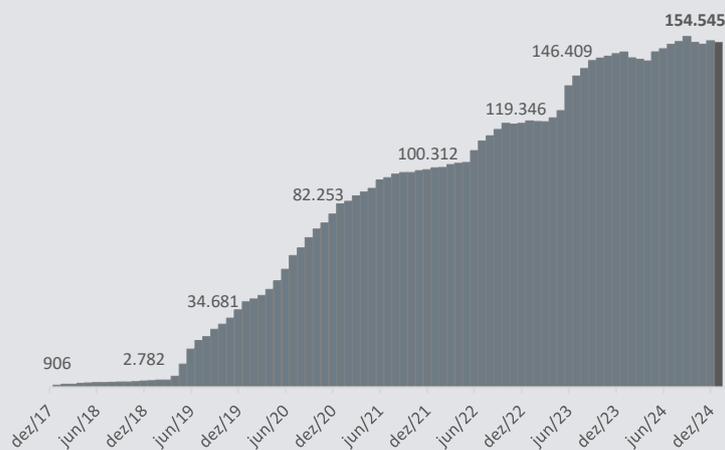


Obs.: \*1: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.  
\*\*2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

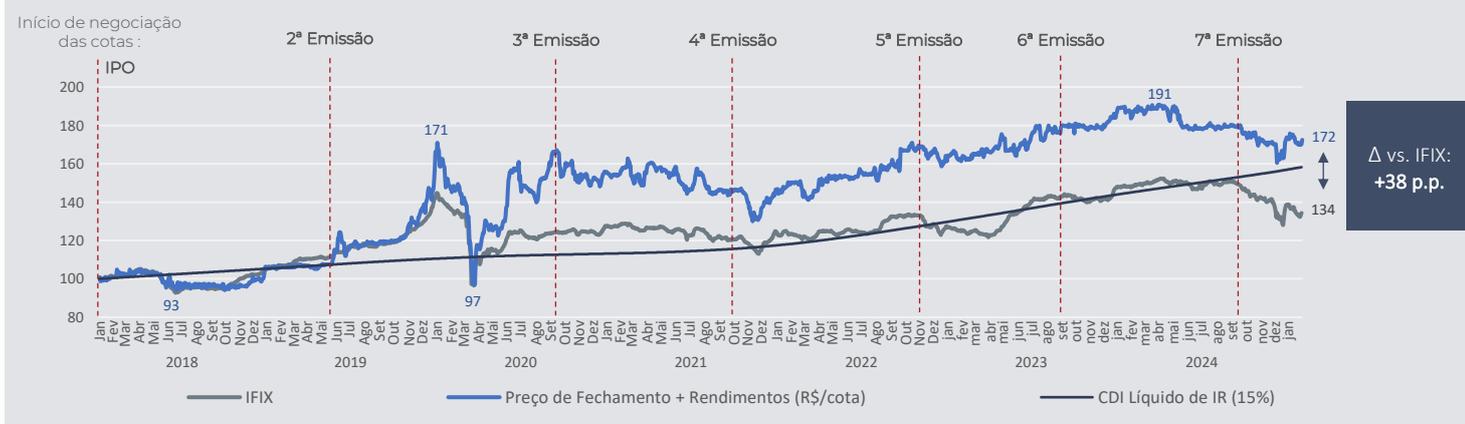
**MERCADO SECUNDÁRIO**  
Dados Gerais

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS**

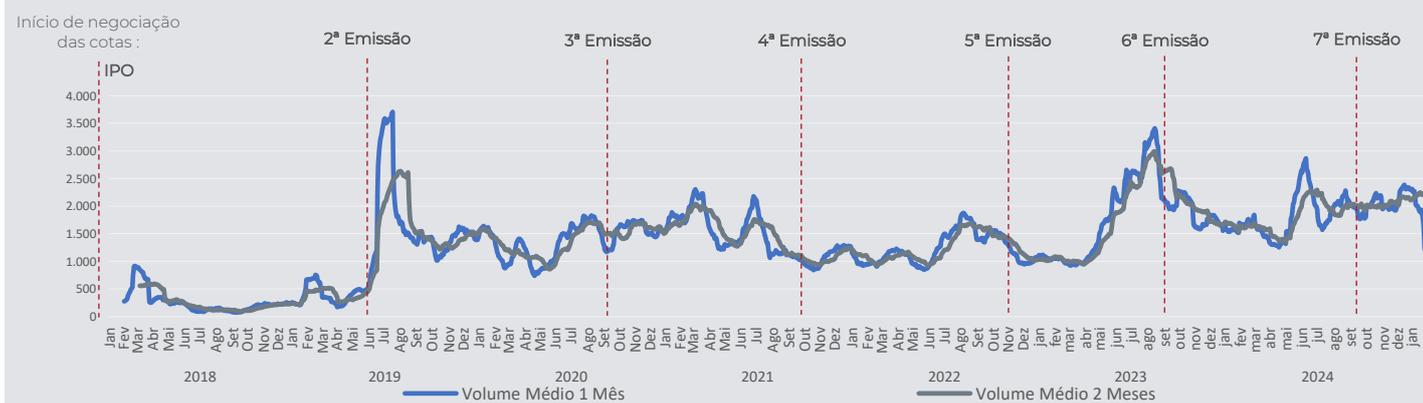
	Jan/25	Do início até Jan/2025
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 1.344.197	R\$ 1.331.713
<b>Volume Total</b>	R\$ 29.572.342	R\$ 2.307.422.246
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 99,48	R\$ 99,48
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.216.304.655	R\$ 1.216.304.655
<b>Varição da cota</b>	-1,3%	-0,5%
<b>Retorno Total</b>	-0,5%	72,1%



**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>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	12.906m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	11.200m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	36.740 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.650m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	14.978 m <sup>2</sup>
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 <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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.125m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 319.233
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	19.814 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	8.000 m <sup>2</sup>
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)

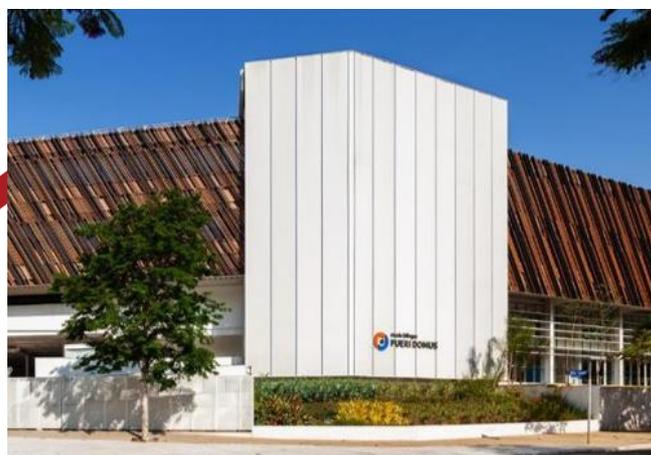
Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,85% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.121m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.111m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	7.000m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> + área de expansão de até 14.116m <sup>2</sup>
Área do Terreno	90.602m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	114.630m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	621m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	3.000m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	4.730m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

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

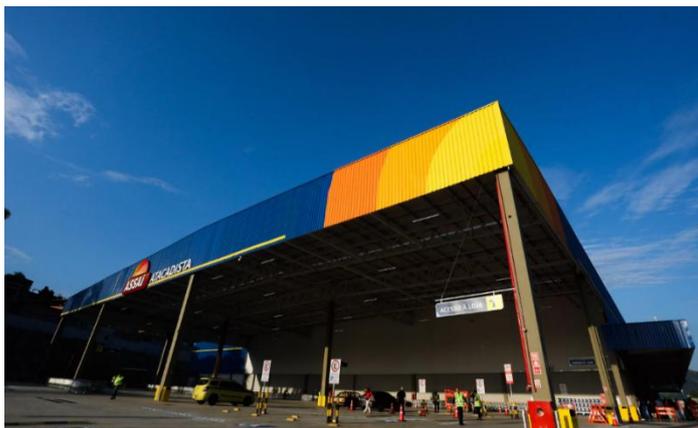
## Assaí SP

Guarujá - SP



Classe de Imóvel	Loja de Varejo Alimentício
Localização	Guarujá/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	17.554 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	63.172 m <sup>2</sup>
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



**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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	31.940 m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 555.851
Vencimento	Dezembro/2043
Mês de Reajuste <small>(feito caixa)</small>	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).

<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 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**

