



**ALZR11 - ALIANZA TRUST  
RENDA IMOBILIÁRIA FII**

**RELATÓRIO GERENCIAL**

Dezembro de 2022

## 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:

Cotas da 1ª Emissão: 04/01/2018  
Cotas da 2ª Emissão: 19/06/2019  
Cotas da 3ª Emissão: 23/09/2020  
Cotas da 4ª Emissão: 23/08/2021  
Cotas da 5ª Emissão: 21/10/2022

### 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\$ 768.511.795,06

### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 739.972.087,35

### Quantidade de cotas\*:

6.922.906

### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 106,89/cota

### Caixa e Valores Mobiliários\*:

ALZR11: R\$ 209.957.806,95  
Alianza Digital Realty: R\$ 504.691,30

**TOTAL: R\$ 210.462.498,24**

### Quantidade de cotistas\*:

118.293

### 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: 31/12/2022.

## 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

O Fundo anunciou, em 11/01, **Fato Relevante** que detalha a aquisição de aproximadamente 88% do total de cotas do fundo **TSER11 - TISHMAN SPEYER RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, através do desembolso de aproximadamente R\$ 106 milhões (1.058.298 cotas a R\$ 100,00 cada). O investimento foi realizado em linha com a política de investimentos do ALZR11 e permite ao Fundo ser agora, indiretamente, o proprietário majoritário do imóvel **Torre DuPont**, um edifício “triple A” com mais de 19 mil m<sup>2</sup> de área BOMA e localizado na região metropolitana de São Paulo, em Alphaville – Barueri/SP, dentro do complexo empresarial Castelo Branco Office Park (CBOP).

O imóvel foi desenvolvido como um BTS (“Built-To-Suit”) para a DuPont, com elevados conceitos de sustentabilidade e está locado para duas empresas do grupo econômico DuPont, um dos maiores players da indústria química do mundo, através de um contrato de locação atípico com prazo de vigência de 15 anos, com início em setembro/2020. As locatárias pagam mensalmente o valor de aproximadamente R\$ 1,8 milhão a título de aluguel para o fundo TSER11, corrigido anualmente pelo IPCA.

O fundo TSER11 teve seu IPO na B3 em 31/03/2021 e tem atualmente a **BRL Trust** como administradora e a **TS Gestão** como gestora. Em 30/11/2022, seu Ativo era composto exclusivamente pelo imóvel citado e aproximadamente R\$ 3,5 milhões em caixa. Tem, ainda, obrigações por securitização de recebíveis no valor aproximado de R\$ 124 milhões, referente a um CRI emitido em abril/2021, a um custo de 5,50% ao ano e corrigido pelo IPCA. A amortização da securitização se iniciará em abril/2023, e se estenderá ao longo da vigência do contrato de locação.



**Imóvel DuPont:** vista da fachada da Torre DuPont, localizado no complexo empresarial Castelo Branco Office Park, em Alphaville – Barueri/SP.

Em 2022, o TSER11 distribuiu rendimentos de R\$ 10,80/cota, equivalente a uma média mensal de aproximadamente R\$ 0,90/cota, o que representa um dividend yield médio anualizado de 10,8% sobre o valor de aquisição das cotas pelo ALZR11, superior ao yield atual do ALZR11 e sendo, assim e na visão da gestora, uma

operação atraente do ponto de vista de incremento de rendimentos distribuíveis e de geração de valor de longo prazo.

Entendemos que a aquisição deste ativo para o portfólio do ALZR11 significa expor o Fundo a mais um contrato forte, de relevante qualidade e com muitos anos ainda pela frente, além de aumentar o prazo médio dos contratos do portfólio com um imóvel e um inquilino de primeiríssima linha, ao qual ainda não tínhamos exposição.

Ressaltamos, ainda, que o valor de R\$ 100,00 pago por cota dividido pelo Valor Patrimonial do fundo adquirido (métrica "P/VP") equivalia, no momento do anúncio do Fato Relevante (em 11/01/2023), a um fator de 1,10x. Entretanto, de acordo com o mais recente [Informe Mensal](#) do fundo TSER11, disponibilizado em 13/01/2023 e que atualizou seu Valor Patrimonial, o **P/VP desta transação passa a ser de apenas 1,00x**.

Estima-se que os rendimentos derivados desta recente aquisição correspondam a aproximadamente R\$ 0,14/cota/mês no primeiro ano deste investimento, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez. Para todos os demais detalhes sobre o imóvel, fundo TSER11 e sobre a transação em si, indicamos aos interessados a leitura integral do referido [Fato Relevante](#).

### **Caixa e Valores Mobiliários e potenciais novas aquisições**

Na data-base deste relatório gerencial, 31/12/2022, o volume de **caixa e valores mobiliários do Fundo era de R\$ 210,5 milhões**. Após a aquisição do imóvel acima descrito, este volume passou a ser de aproximadamente **R\$ 104,6 milhões**, já considerando o caixa do Alianza Digital Realty FII, através do qual o imóvel Sky fora adquirido e cuja integralidade das cotas é detida pelo ALZR. Este montante representa aproximadamente 14% do Patrimônio Líquido do Fundo (base 31/12/2022).

Conforme já declaramos anteriormente, seguimos prospectando o mercado imobiliário e analisando possíveis novos ativos para compor a carteira do ALZR e seguimos com a convicção de que o atual momento de mercado favorece o aproveitamento de ótimas oportunidades de investimento devido à relativa falta de liquidez verificada na ponta compradora de ativos imobiliários no país.

Tão logo tenhamos novidades relacionadas à aquisição de algum novo imóvel pelo Fundo, compartilharemos imediatamente com todo o mercado. Reiteramos que o interesse do Fundo não é manter um volume elevado de recursos em caixa, mas ainda assim, na nossa visão, o carregamento de caixa segue remunerando os cotistas de forma satisfatória neste momento de prospecção e negociação imobiliária.

### **Rendimentos referentes ao mês de dezembro de 2022**

O próximo pagamento dos rendimentos do **ALZR11 será de R\$ 0,7837/cota** e acontecerá no dia 25/01 para a base de investidores posicionada em 18/01.

A variação do rendimento distribuído em relação ao mês anterior deve-se, principalmente, aos seguintes fatores: (i) à não recorrência, principalmente, do recolhimento do imposto "come cotas", que impactou negativa e fortemente o rendimento referente ao mês de novembro; (ii) ao reajuste anual pelo IPCA dos aluguéis dos imóveis DASA e Santillana (repasso inflacionário de +5,90%); e (iii) à remuneração do caixa aplicado em fundos de liquidez (DI).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,1 milhão em dezembro e a base de investidores no Fundo cresceu 0,3% no período, passando para 118.293 cotistas em 31/12.

Por fim, em 13/01, o Prof. Arthur Vieira de Moraes entrevistou Fabio Carvalho, Diretor de Investimentos da Alianza e Gestor do ALZR11, para o programa **ClubeFII Entrevista**. A entrevista, intitulada "[Os planos da Alianza para os fundos imobiliários em 2023](#)", é indicada a todos os cotistas e interessados no Fundo para o conhecimento e atualização detalhada sobre os mais recentes movimentos do Fundo.

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

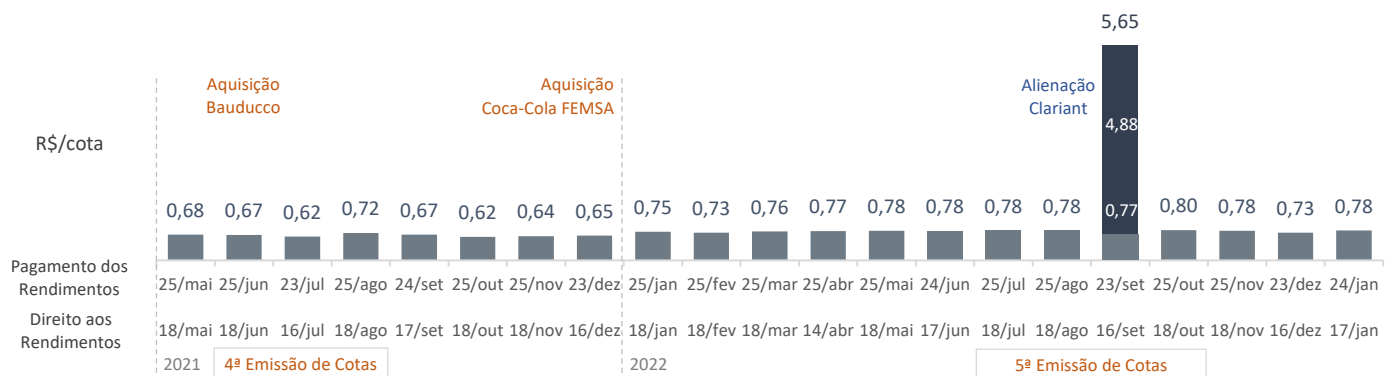
## Demonstração de Resultados

Em milhares de Reais	Jan 2022	Fev 2022	Mar 2022	Abr 2022	Mai 2022	Jun 2022	1S22	Jul 2022	Ago 2022	Set 2022	Out 2022	Nov 2022	Dez 2022	2S22
<b>Receitas</b>	<b>4.890</b>	<b>5.130</b>	<b>5.232</b>	<b>5.260</b>	<b>4.990</b>	<b>5.311</b>	<b>30.813</b>	<b>5.269</b>	<b>34.133</b>	<b>5.594</b>	<b>5.864</b>	<b>5.769</b>	<b>6.086</b>	<b>62.715</b>
Receitas Imobiliárias	5.455	5.569	5.781	5.800	5.589	5.976	34.169	5.922	5.945	5.773	5.079	4.542	5.067	32.328
Juros aquis. de imóveis	(801)	(743)	(825)	(771)	(869)	(818)	(4.828)	(812)	(832)	(826)	(830)	(331)	(443)	(4.074)
Receita Fin. líq. de IR	235	304	276	231	270	154	1.471	159	131	647	1.614	1.558	1.461	5.572
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	28.888	-	-	-	-	28.888
<b>Despesas</b>	<b>(594)</b>	<b>(609)</b>	<b>(517)</b>	<b>(593)</b>	<b>(586)</b>	<b>(664)</b>	<b>(3.563)</b>	<b>(638)</b>	<b>(670)</b>	<b>(678)</b>	<b>(703)</b>	<b>(747)</b>	<b>(660)</b>	<b>(4.096)</b>
Despesas do Fundo	(610)	(568)	(557)	(580)	(624)	(651)	(3.591)	(652)	(670)	(672)	(709)	(741)	(669)	(4.113)
Outros	17	(41)	41	(13)	37	(13)	28	13	-	(5)	5	(5)	8	16
<b>Resultado Caixa</b>	<b>4.296</b>	<b>4.521</b>	<b>4.716</b>	<b>4.667</b>	<b>4.403</b>	<b>4.647</b>	<b>27.250</b>	<b>4.631</b>	<b>33.463</b>	<b>4.916</b>	<b>5.161</b>	<b>5.022</b>	<b>5.425</b>	<b>58.619</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>	<b>0,80</b>	<b>0,79</b>	<b>0,74</b>	<b>0,78</b>	<b>4,60</b>	<b>0,78</b>	<b>5,65</b>	<b>0,83</b>	<b>0,75</b>	<b>0,73</b>	<b>0,78</b>	<b>9,52</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.296</b>	<b>4.521</b>	<b>4.569</b>	<b>4.593</b>	<b>4.623</b>	<b>4.647</b>	<b>27.250</b>	<b>4.631</b>	<b>33.463</b>	<b>4.711</b>	<b>5.366</b>	<b>5.022</b>	<b>5.425</b>	<b>58.619</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>	<b>0,77</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>	<b>4,60</b>	<b>0,78</b>	<b>5,65</b>	<b>0,80</b>	<b>0,78</b>	<b>0,73</b>	<b>0,78</b>	<b>9,52</b>

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

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/01/2023, no valor de **R\$ 0,7837 por cota ALZR11**. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 18/01/2023. 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

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/2023, no valor de R\$ 24,15 milhões.

### 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 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 futura dos CRIs, próximos 3 anos:

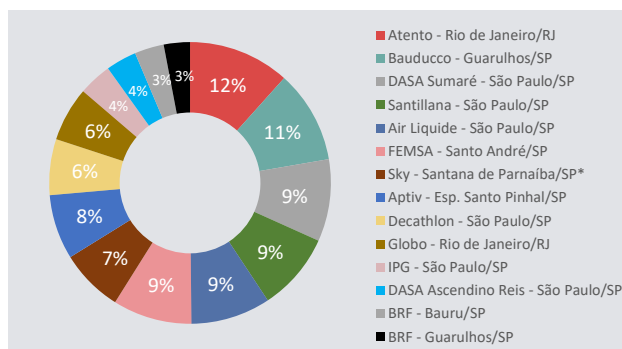
2023: R\$ 3,7 milhões

2024: R\$ 6,1 milhões

2025: R\$ 6,4 milhões

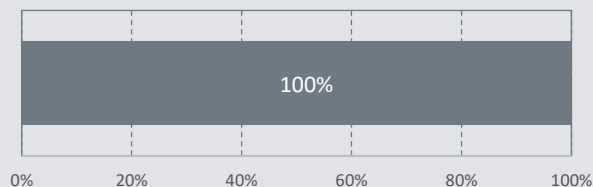
\*Os *Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)* são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados-de-recebiveis-imobiliarios.htm](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados-de-recebiveis-imobiliarios.htm), da B3.

## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

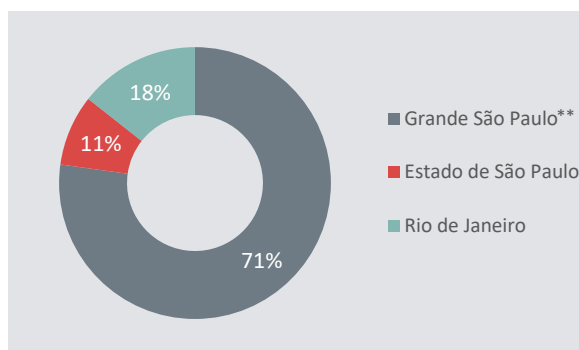


## OCUPAÇÃO DO FUNDO

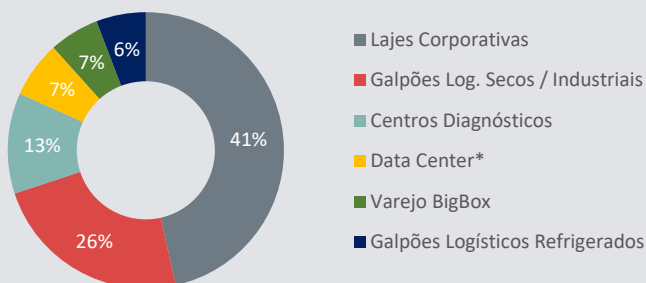
Portfólio\*\* 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



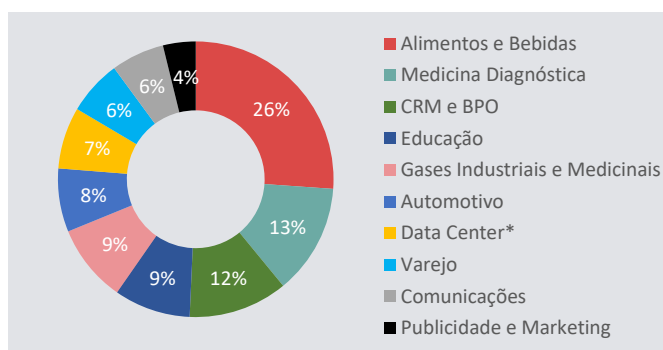
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



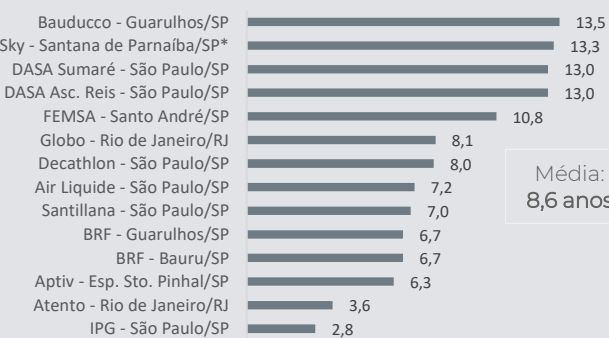
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



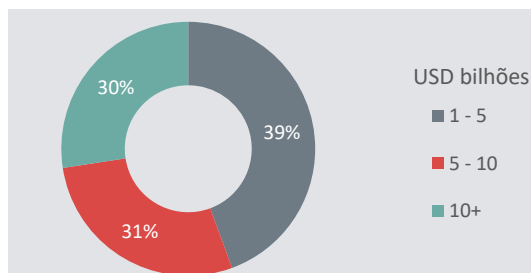
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



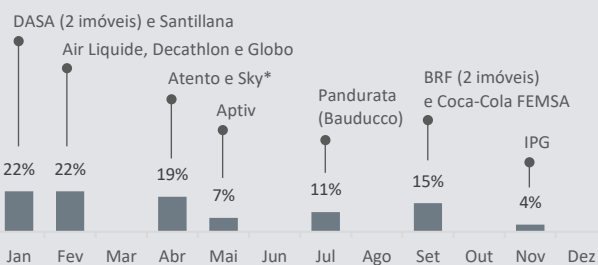
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



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

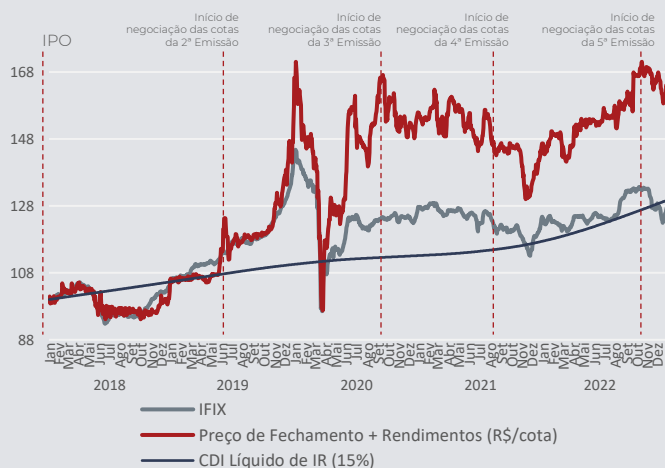


\*Obs. 1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

\*\*Obs. 2: dada a data-base deste relatório, ou 31/12/2022, os gráficos acima apresentados ainda não contemplam a participação em cotas do fundo TSER11 (ou cerca de 88% do imóvel DuPont), adquiridas pelo ALZR11 em 11/01/2023.

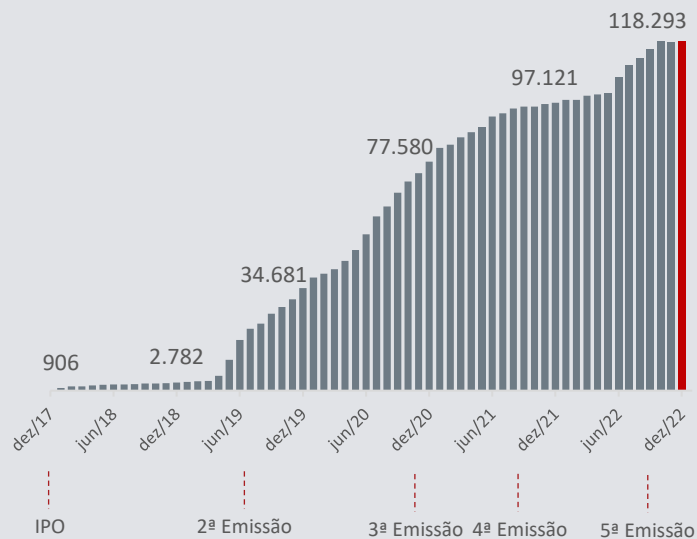
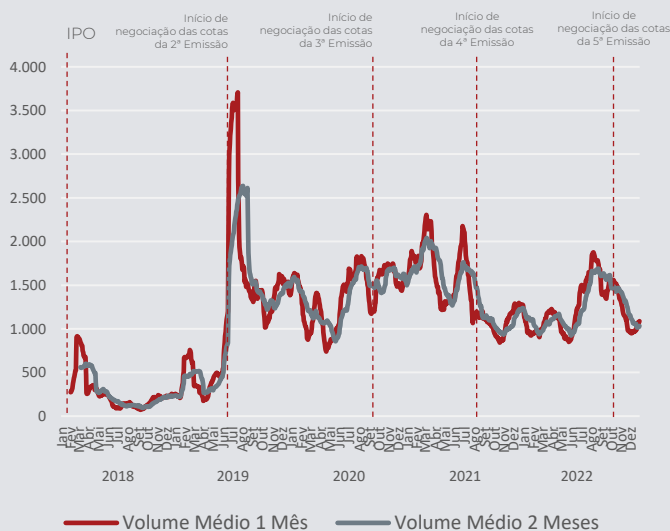
## MERCADO SECUNDÁRIO

	Dezembro 2022	Início até 16/01/2023
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 1.087.158	R\$ 1.098.109
<b>Volume Total</b>	R\$ 22.830.310	R\$ 1.379.224.623
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 111,01	R\$ 114,57
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 768.511.795	R\$ 793.157.340
<b>Varição da cota</b>	-3,9%	14,6%
<b>Retorno Total</b>	-4,6%	56,0%



## MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO

## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS





## Portfólio de Imóveis

(clique nas fotos ou nos nomes dos ativos para mais detalhes)



### Atento

Rio de Janeiro - RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 512.924
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.580.384 (Votorantim)

### Air Liquide

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logíst. / Industrial
Localização	V. Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 403.175
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)





**BRF**  
Bauru - SP

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 148.469
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA

**BRF**  
Guarulhos - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 132.364
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



**IPG**  
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.000m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 157.479
Vencimento	Out/2029 (Período atípico vence em Out/2025)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA

**Aptiv**

Espírito Santo do Pinhal - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 327.647
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



## Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 395.053
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial)

## Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP



Classe de Imóvel	Centro de Distrib. Log.
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	36.740 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 787.871
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Ocupação do Imóvel	100%





**DASA (Ascendino)**  
São Paulo - SP

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 155.034
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.520.000 (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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 415.413
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.752.340 (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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	14.978 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 282.857
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	100%

**Globo**  
Rio de Janeiro - RJ



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 275.153
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



**Sky**

Santana de Parnaíba - SP

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

Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 331.631
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	8.000 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 469.271
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Julho
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**

O administrador e o gestor 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](#)



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.

