



ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Novembro 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\$ 1.218.627.713,75

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.279.322.194,06

Quantidade de cotas*:
12.226.625

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 104,63/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 234.907.135
Alianza Digital Realty: R\$ 2.418.462
TSER11: R\$ 9.244.590

TOTAL: R\$ 246.570.187

Quantidade de cotistas*:
153.709

*Data-base: 29/11/2024.

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 mês de novembro contando 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, ainda até o final deste ano teremos as correções pelo IPCA dos aluguéis dos imóveis locados para a DASA e Santillana em dezembro. 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 e novas aquisições

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 247 milhões, ou 19% do Patrimônio Líquido**.

Em 14/11 anunciamos a conclusão da aquisição, via fundo Alianza Digital, do imóvel **Data Center Scala**, em Porto Alegre/RS. Este Data Center foi projetado com os mais altos padrões de eficiência energética e sustentabilidade, e com uma capacidade de TI instalada inicial de 1,2MW, com possibilidade de expansão para uma capacidade de TI total de até 4,8MW através de novos investimentos em fases futuras, e está estabelecido em uma área construída de 5.311m² e 4.730m² de terreno.

O valor de aquisição foi de R\$ 120 milhões, dos quais R\$ 52 milhões foram pagos em 14/11 com recursos em caixa do Alianza Digital e aproximadamente R\$ 68 milhões foram pagos através de recursos obtidos por uma Securitização de Recebíveis. O Contrato de locação, atípico, possui um prazo mínimo de **15 anos** e o aluguel mensal inicial é de R\$ 936 mil, o equivalente a um **Cap Rate de 9,36% ao ano**. Em virtude da aquisição combinada com a estruturação da Securitização, o Alianza Digital passará a ter uma renda mensal já líquida dos juros da Securitização de aproximadamente **R\$ 450 mil**, o que representa um **cash-on-cash yield de 10,4% ao ano** no primeiro ano de operação, e todos os detalhes desta transação podem ser lidos diretamente a partir do [Fato Relevante de conclusão desta transação](#).

Com a aquisição deste Data Center Scala pelo Alianza Digital, o **ALZR11** diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação do locatário quanto em classe de ativo. Além disso, o **Alianza Digital** se consolida como o primeiro fundo imobiliário focado em ativos de infraestrutura digital do Brasil.

Também no mês de novembro, concluímos a **alienação do Galpão Logístico Aptiv** (Espírito Santo do Pinhal/SP) para o fundo GGRC11. O imóvel foi vendido pelo valor total de R\$ 47,5 milhões e todos os detalhes da transação podem ser observados nos Fatos Relevantes de [21/10/2024](#) e [12/11/2024](#).

Seguimos executando as fases finais das diligências necessárias para concluir em breve as potenciais aquisições das [duas lojas de varejo do grupo Assaí](#), incluindo finalização das obras e entregas destas unidades, localizadas em São Paulo e no Rio de Janeiro.

Rendimentos referentes ao mês de novembro de 2024 e novo Guidance

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de novembro, será de **R\$ 0,8055/cota** e acontecerá no dia 23/12 para a base de investidores posicionada em 16/12. Todos os imóveis do portfólio já contribuem na integralidade para a composição deste rendimento (exceto Data Center Scala, pro rata entre 14/11 e encerramento de novembro).

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\$ 2,0 milhões** e a base de investidores decresceu 0,5% no período, passando para **153.709 cotistas** ao final do pregão de 29/11.

Por fim, convidamos os investidores e interessados no fundo a assistirem os eventos digitais realizados recentemente sobre o ALZR11: [Live com o Jacinto Santos](#), pelo canal da CM Capital, em 27/11, e [entrevista com prof. Arthur Vieira de Moraes](#), pelo canal ClubeFII, em 06/12.

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. Agradecemos pela confiança na nossa gestão ao longo deste ano e desejamos a todos boas festas e um excelente e próspero 2025!

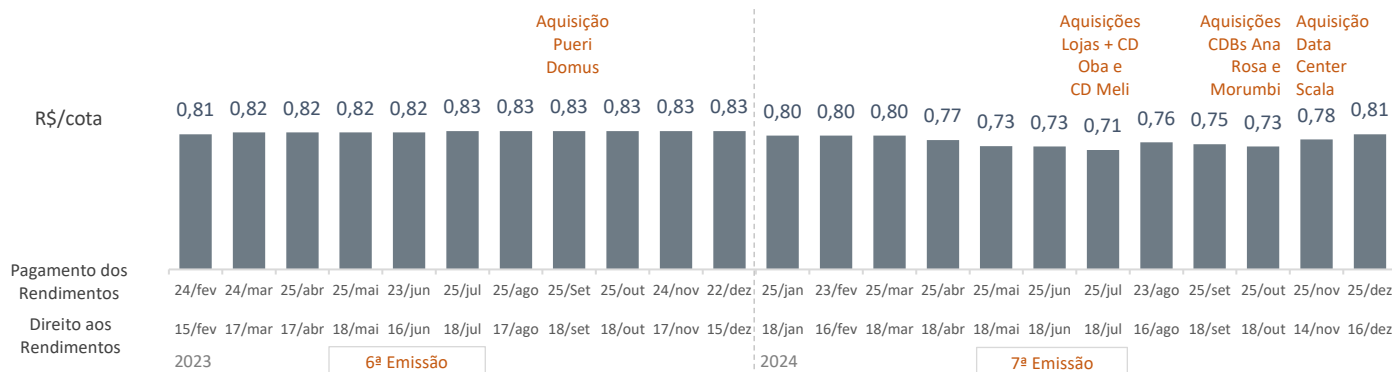
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$¹	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	Mai 2024	Jun 2024	1S24	Jul 2024	Ago 2024	Set 2024	Out 2024	Nov 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	53.331
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	49.990
Juros por Aquisições de Imóveis	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(723)	(4.371)	(721)	(1.215)	(1.193)	(1.193)	(1.231)	(5.553)
Receita 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	8.894
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)	(6.086)
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)	(6.086)
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	47.245
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	3,86
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	46.653
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	3,82

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 23/12, no valor de **R\$ 0,8055/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 16/12. 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\$ 1.288.081
B) Obrigações por CRIs Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré	R\$ 213.887
C) Obrigações por CRIs Imóvel DuPont (TSER11) e Scala (Alianza Digital)	R\$ 192.573
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóveis Decathlon Morumbi e CDBs Ana Rosa e Morumbi)	R\$ 74.157
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]	0,37
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C + D)/Ativo]	0,30
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\$ 24.264
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ³	R\$ 25.839
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	0,34

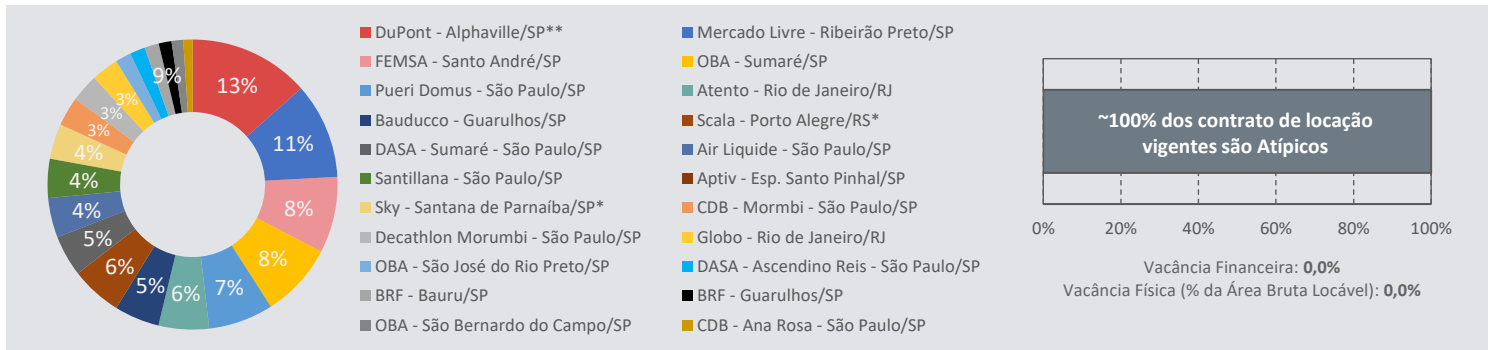
¹ Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

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

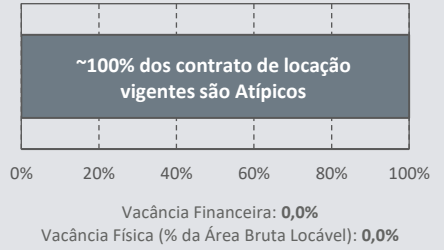
³ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

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.

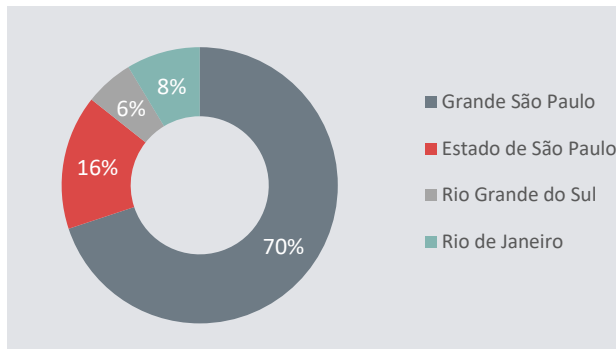
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



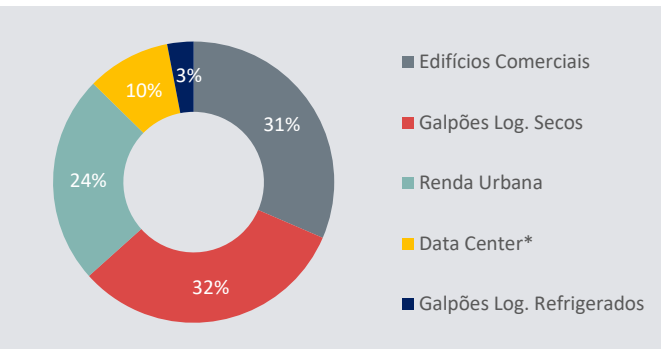
OCUPAÇÃO DO FUNDO



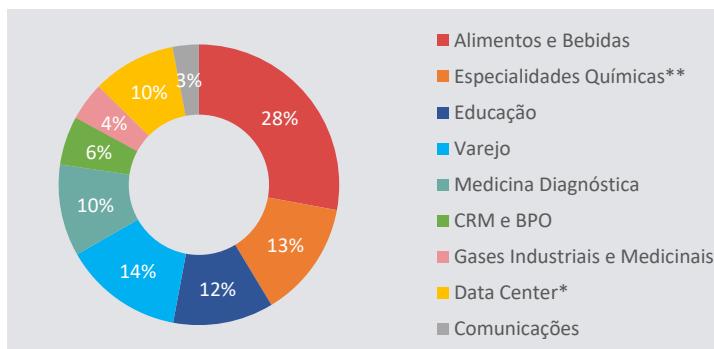
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



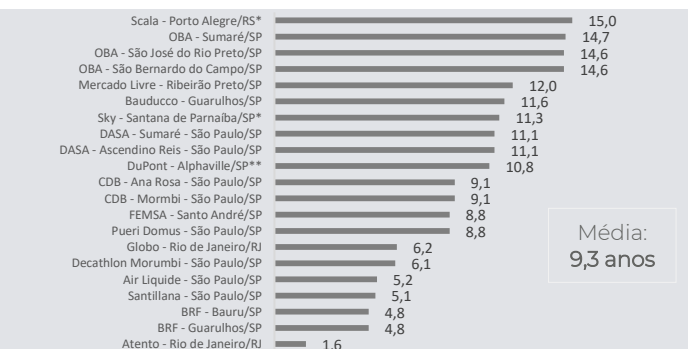
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



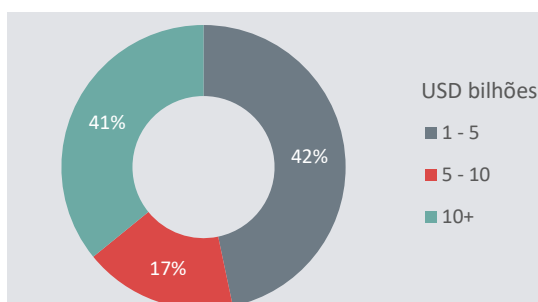
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



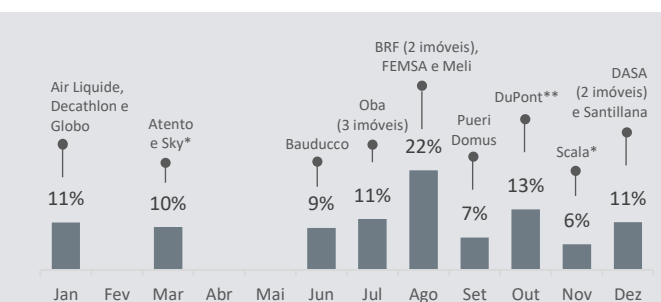
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (efeito caixa)

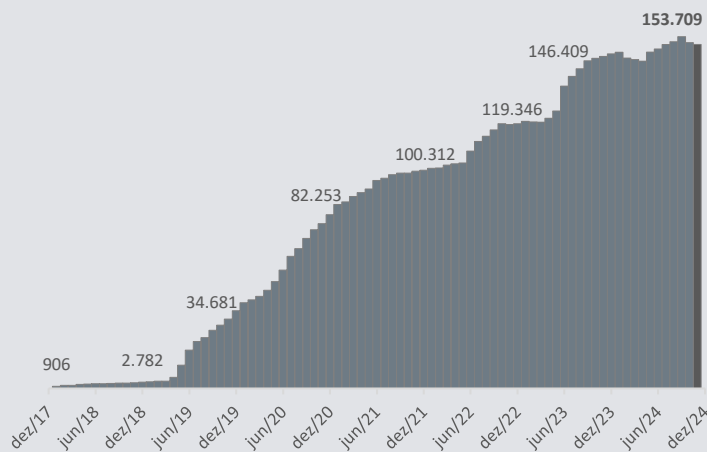


Obs.: *1: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.
**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

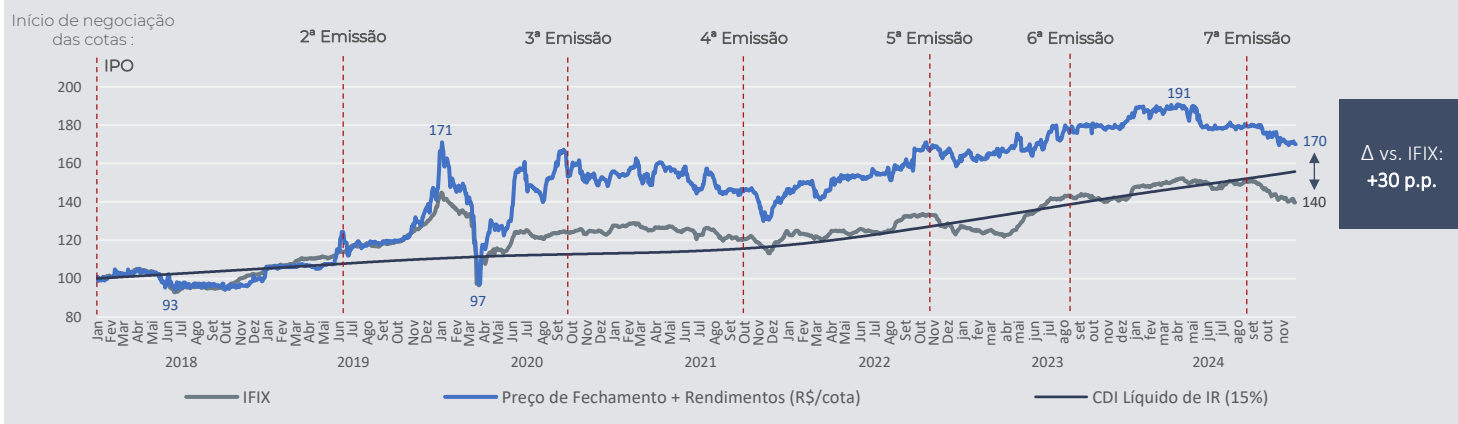
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

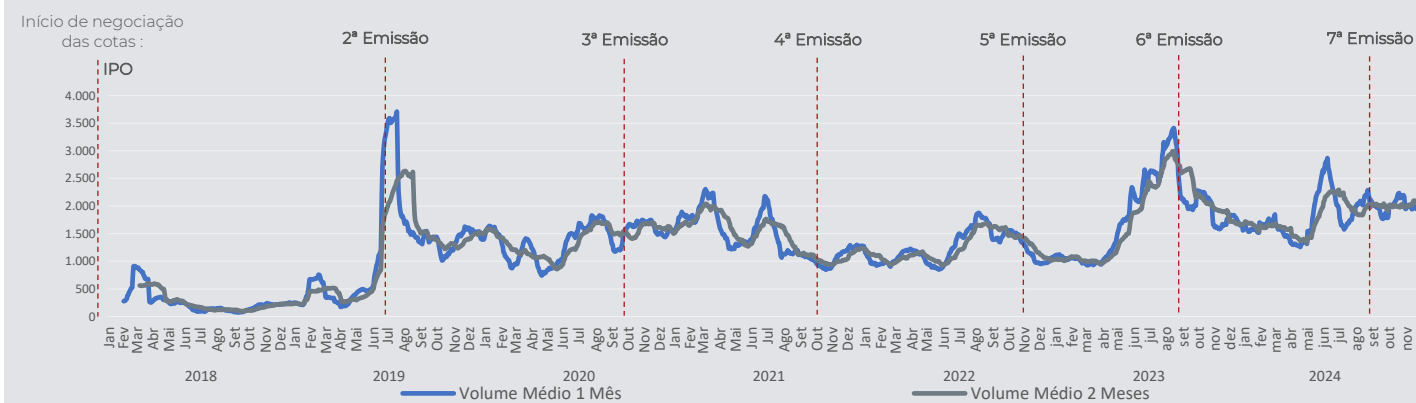
	Nov/24	Do início até Nov/2024
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.988.025	R\$ 1.321.012
Volume Total	R\$ 37.772.471	R\$ 2.236.048.841
Preço de Fechamento	R\$ 99,67	R\$ 99,67
Valor de Mercado	R\$ 1.218.627.714	R\$ 1.218.627.714
Varição da cota	-1,8%	-0,3%
Retorno Total	-1,9%	69,7%



RENDIMENTO ALZR11 x IFIX x CDI LÍQUIDO DE IR
Base 100 no IPO



LIQUIDEZ - MÉDIA DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIA
Desde o IPO, em milhares de R\$



Portfólio de Imóveis

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



Atento

Rio de Janeiro - RJ

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 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\$ 437.959
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.280.932

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\$ 171.872
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.903.444

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\$ 460.530
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8.384.454



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\$ 13.241.413

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\$ 8.400.000



Loja Oba Hortifruti

São Bernardo do Campo/SP

Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São Bernardo do Campo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.428m ²
Área do Terreno	2.111m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 130.091
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.683.259

Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São José do Rio Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.722m ²
Área do Terreno	7.000m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 177.879
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.403.627



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\$ 30.000.109

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 <small>(efeito caixa)</small>	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 <small>(efeito caixa)</small>	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

