



ALZR11 - ALIANZA TRUST RENTA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro 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\$ 1.241.002.437,50

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.288.080.789

Quantidade de cotas*:
12.226.625

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 105,35/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 259.132.530
Alianza Digital Realty: R\$ 1.153.423
TSER11: R\$ 9.912.455

TOTAL: R\$ 270.198.408

Quantidade de cotistas*:
154.533

*Data-base: 31/10/2024.

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

Em outubro, o imóvel DuPont teve seu aluguel corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de +4%. 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 a respeito podem ser observados no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, apresentado mais adiante neste relatório.

Com as recentes aquisições dos centros de diagnósticos CDBs Ana Rosa e Morumbi, em São Paulo/SP, ao final de outubro o ALZR11 conta com **21 imóveis amplamente diversificados**, tanto em tipos de uso quanto em setores de atuação dos locatários e localizações.

Disponibilidades e novas aquisições

Ao término de outubro, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 270 milhões, ou 21% do Patrimônio Líquido**, e seguimos executando as diligências necessárias para finalizar em breve as potenciais aquisições das [duas lojas de varejo do grupo Assaí](#), localizadas em São Paulo e no Rio de Janeiro.

Alienação do Galpão Logístico Aptiv (Espírito Santo do Pinhal/SP)

Conforme anunciado nos Fatos Relevantes de [21/10/2024](#) e [12/11/2024](#), o Fundo assinou um CCV com o fundo GGRC11, que determinou as condições da venda do imóvel localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP, locado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição LTDA. O imóvel foi vendido pelo valor total de R\$ 47,5 milhões e todos os detalhes da transação podem ser observados nos referidos Fatos Relevantes da transação (links acima).

Aquisição do Data Center Scala (Porto Alegre/RS)

Em continuidade às comunicações anteriormente realizadas e diante da conclusão satisfatória das diligências necessárias para conclusão desta transação, o Fundo anunciou a efetivação da aquisição do Data Center Scala, em Porto Alegre/RS, no dia 14/11, mesma data de disponibilização deste relatório. Todos os detalhes sobre a transação podem acessados a partir dos Fatos Relevantes disponibilizados a partir da página “[Documentos](#)” do website de RI do Fundo.

Estamos certos de que todas estas últimas movimentações trazem ainda mais solidez para o Fundo, em linha com o seu objetivo principal de geração de renda de qualidade por longos períodos. Assim, a **média dos anos atípicos** até o vencimento das locações do Fundo **passará de 8,9 (base outubro/2024) para 9,4 anos**.

Rendimentos referentes ao mês de outubro de 2024

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de outubro, será de **R\$ 0,7750/cota** e acontecerá no dia 25/11 para a base de investidores posicionada em 14/11. Este rendimento já conta com os primeiros aluguéis dos novos centros de diagnóstico [CDBs Ana Rosa e Morumbi](#), em São Paulo, bem como o aluguel cheio do [Centro de Distribuição Logístico do Mercado Livre](#), em Ribeirão Preto/SP, cujas aquisições foram concluídas no mês de outubro.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 2,1 milhões** e a base de investidores decresceu 1,7% no período, passando para **154.533 cotistas** ao final do pregão de 31/10.

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. Permanecemos à disposição através dos nossos canais de relacionamento e desejamos a todos ótimos investimentos!

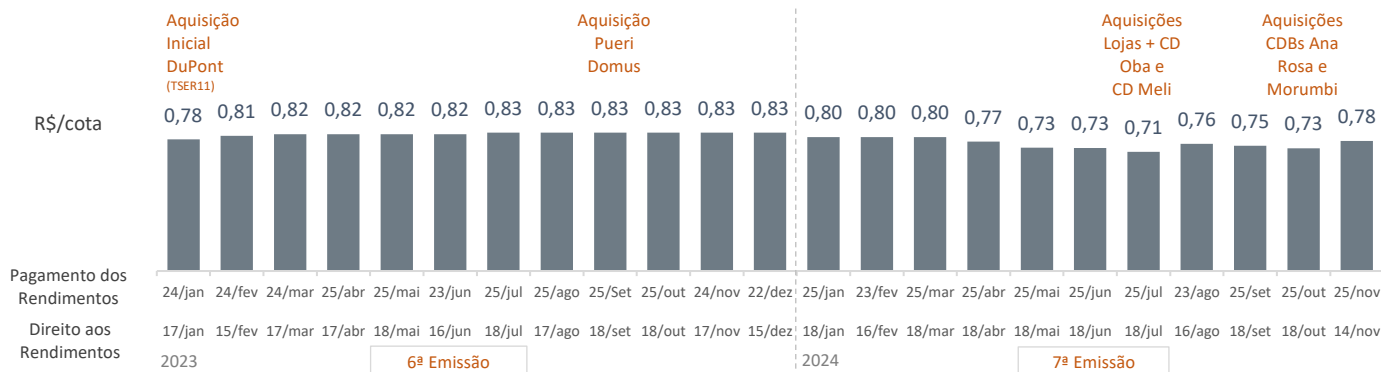
Demonstração de Resultados

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	2S24
Receitas	8.295	8.180	8.382	8.344	8.280	8.283	49.765	10.759	10.188	10.101	11.126	42.173
Receitas Imobiliárias	7.485	7.581	7.791	7.657	7.703	7.735	45.952	9.115	9.435	9.515	10.551	38.616
Juros por Aquisições de Imóveis	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(723)	(4.371)	(721)	(1.215)	(1.193)	(1.193)	(4.322)
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	7.879
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)	(4.871)
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)	(4.871)
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	37.302
R\$/cota	0,73	0,72	0,74	0,73	0,73	0,71	4,37	0,77	0,73	0,73	0,82	3,05
Resultado Distribuído	7.864	7.864	7.602	7.237	7.154	7.009	44.798	9.262	9.118	8.950	9.476	36.805
R\$/cota	0,80	0,80	0,77	0,73	0,73	0,71	4,54	0,76	0,75	0,73	0,78	3,01

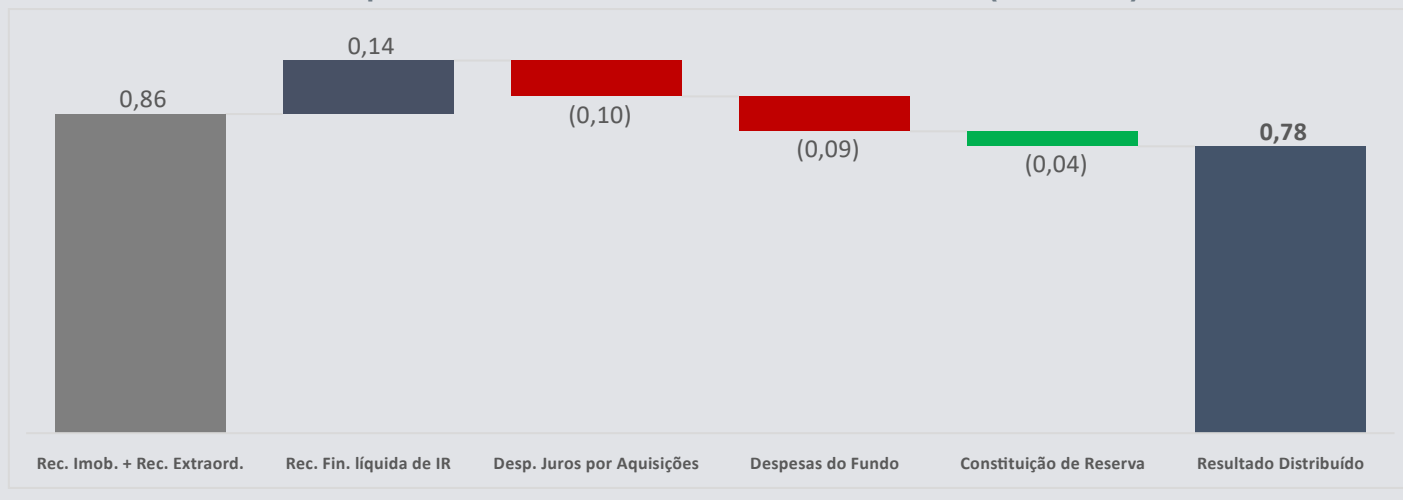
¹Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/11, no valor de **R\$ 0,7750/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de outubro para a base de investidores do fechamento de 14/11. 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, devida em dezembro/2024, no valor inicial de R\$ 24,15 milhões e que será corrigida pelo IPCA até seu pagamento. 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 irrealizáveis 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%

IF 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

Adicionalmente, em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de [23/05/2024](#) e [15/07/2024](#), o ALZR11 pôde mais uma vez se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar o *yield* para os cotistas. Desta forma, adquiriu a propriedade do CD Oba Hortifruti, localizado em Sumaré/SP, utilizando parte dos recursos via um CRI que possui as seguintes obrigações futuras:

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: 324ª Série da 1ª 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.

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 securitização de recebíveis Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré	R\$ 215.832
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 125.097
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóveis Decathlon Morumbi e CDBs Ana Rosa e Morumbi)	R\$ 74.157
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido $[(B + C + D)/A]$	0,32
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo $[(B + C + D)/\text{Ativo}]$	0,26
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\$ 19.256
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ³	R\$ 21.522
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual $[(F + G)/E]$	0,28

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

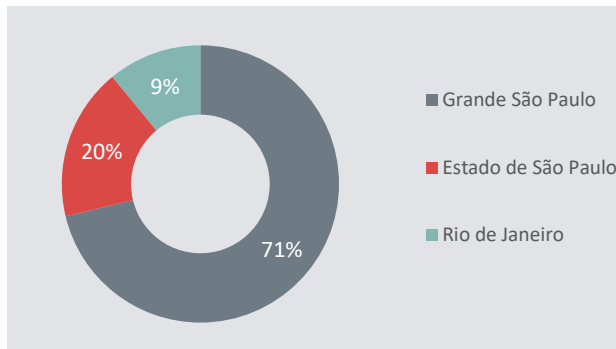
² O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

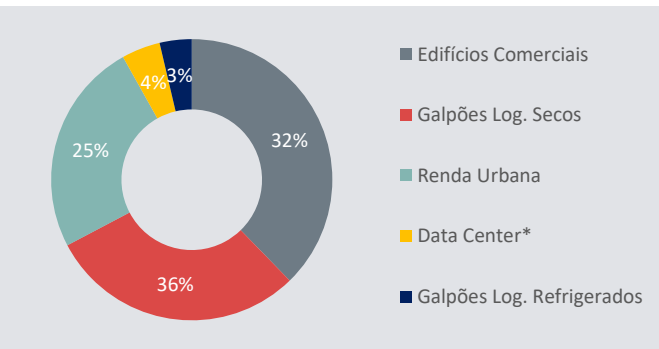
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



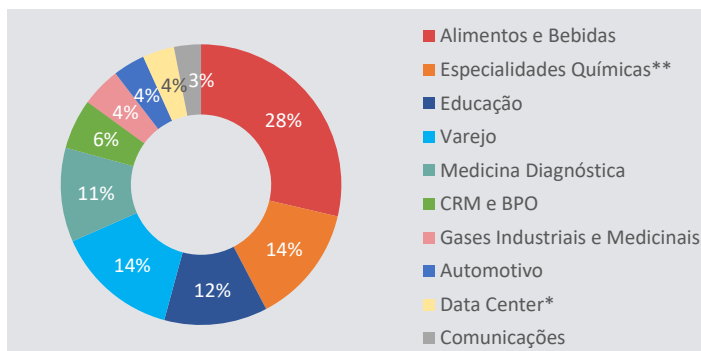
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



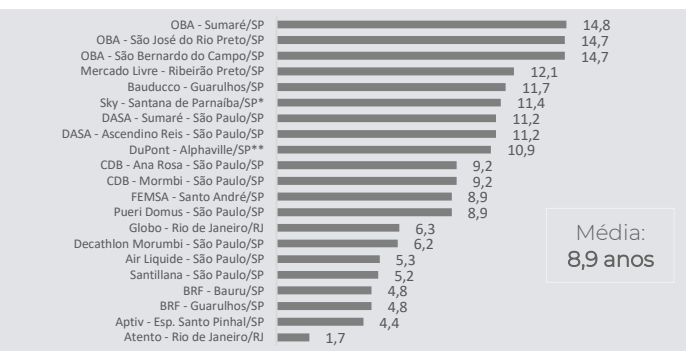
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



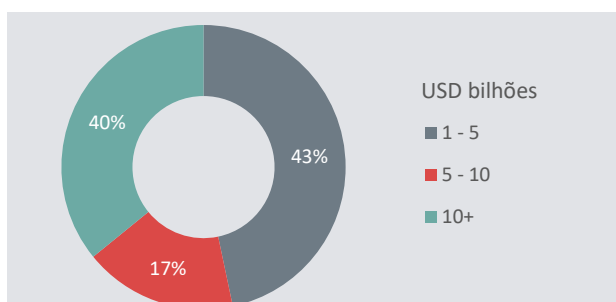
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



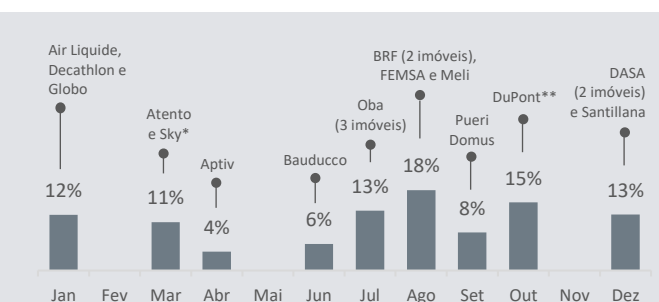
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (efeito caixa)

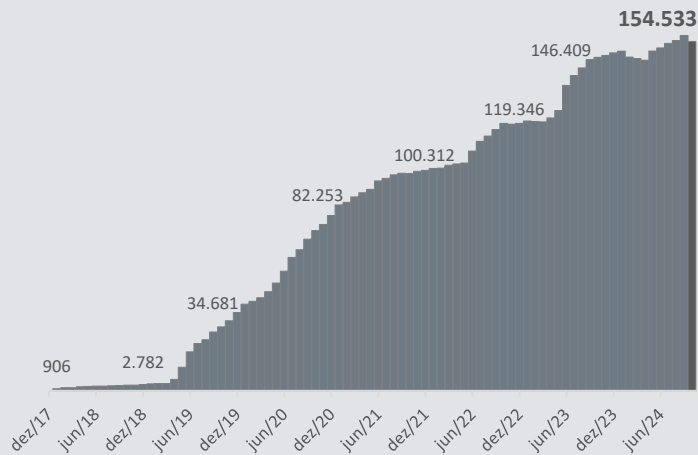


Obs.: *1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.
**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

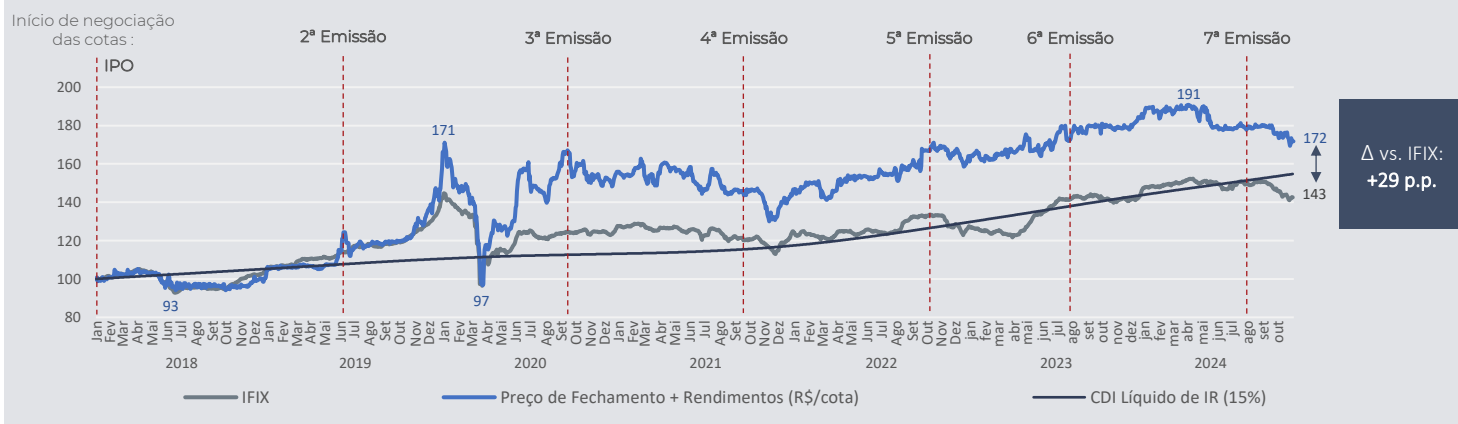
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

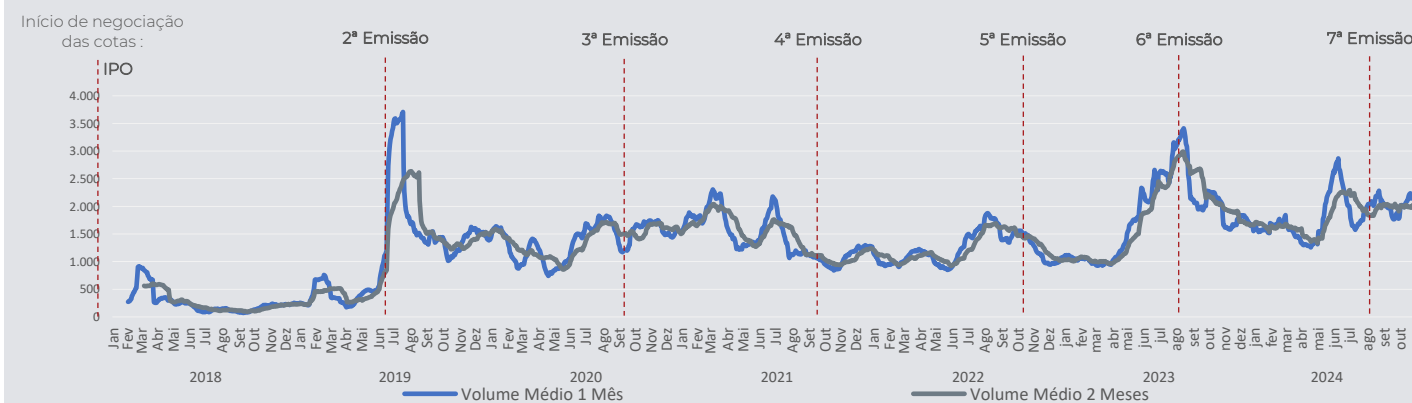
	Out/24	Do início até Out/2024
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.147.072	R\$ 1.313.437
Volume Total	R\$ 49.382.667	R\$ 2.198.276.370
Preço de Fechamento	R\$ 101,50	R\$ 101,50
Valor de Mercado	R\$ 1.241.002.438	R\$ 1.241.002.438
Varição da cota	-5,8%	1,5%
Retorno Total	-1,9%	71,5%



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\$ 1.886.240
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 (feito 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 (feito 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 (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

CDB Morumbi

São Paulo/SP



Classe de Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Morumbi - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.573m ²
Área do Terreno	3.000m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
RMG Vigente	R\$ 328.406
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
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 ²
Área do Terreno	59.239m ²

Conforme anunciado nos Fatos Relevantes de [21/10/2024](#) e [12/11/2024](#), o Fundo assinou um CCV com o fundo GGRC11, que determinou as condições da venda do imóvel localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP, locado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição LTDA.

Para mais detalhes, indicamos a leitura dos referidos Fatos Relevantes da transação.

➤ 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.

➤ 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](#)

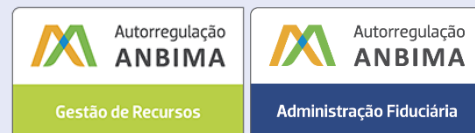
> [Site da Gestora](#)

> [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.



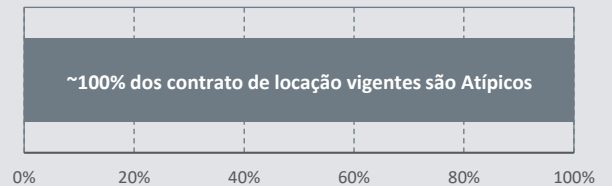
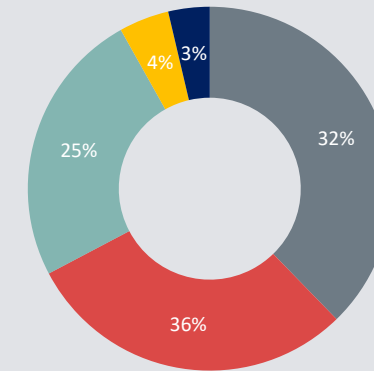
7 DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO: LOCALIZAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CLASSES DOS IMÓVEIS



Classes dos Imóveis

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

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



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