



**ALZR11 - ALIANZA TRUST  
RENDA IMOBILIÁRIA FII**

**RELATÓRIO GERENCIAL**

Junho de 2023

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*). A Política de Investimentos está detalhada no Regulamento do Fundo.

**Ticker:** ALZR11

### Início das Negociações na B3:

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\$ 1.137.496.436,16

### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 1.051.986.451,99

### Quantidade de cotas\*:

9.860.406 (considera as 2.937.500 cotas derivadas da 6ª Emissão, já integralizadas ao PL do Fundo)

### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 106,69/cota

### Caixa e Valores Mobiliários\*:

ALZR11: R\$ 399.087.079,14

Alianza Digital Realty: R\$ 511.277,50

TSER11: R\$ 9.676.130,98 (na proporção da participação do ALZR11, ou 99,85%)

**TOTAL: R\$ 409.274.487,62**

### Quantidade de cotistas\*:

135.095

### 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: 30/06/2023.

## Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para se cadastrar e receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Comentário Mensal

Em junho, o imóvel **Pandurata (Bauducco)** teve seu aluguel corrigido pelo **IPCA** acumulado dos últimos 12 meses, na razão de **+3,9%**. Assim, até junho, 10 dos 15 imóveis do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 61% da receitas imobiliárias apuradas neste mês. O restante – **BRF (2 imóveis), Coca-Cola FEMSA e DuPont (via TSER11)** – terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre, conforme cronograma de reajustes dos aluguéis apresentado no gráfico “Meses dos reajustes dos aluguéis pelo IPCA”, da página 6 deste relatório.

### Alienação do Imóvel IPG

Na sequência do que já havia sido anunciado no [Relatório Gerencial](#) de janeiro deste ano, o ALZR divulgou, em 26/06, novo [Fato Relevante](#) que informou ao mercado a definição do **valor total devido pela IPG pela devolução antecipada do Imóvel, fixado em R\$ 5,16 milhões**. Este valor corresponde a mais de 30 vezes o aluguel ora vigente e já foi recebido pelo Fundo em julho, restando assim rescindido o Contrato de Locação Atípico.

Adicionalmente, informamos também que, desde a comunicação da IPG quanto à intenção de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico, a Gestora iniciou proativamente um trabalho de comercialização do Imóvel, buscando alternativas para a locação e/ou venda do Imóvel.

Assim, na mesma data, pudemos comunicar aos nossos investidores que o ALZR assinou, com uma empresa de incorporação imobiliária, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”), se comprometendo a **alienar o Imóvel pelo valor total de R\$ 19.300.000,00**, a ser pago em 4 parcelas iguais, no valor de R\$ 4.825.000,00 cada, vencendo a primeira na data da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, e as demais com vencimentos nos meses de janeiro/2024, julho/2024 e janeiro/2025, respectivamente. Todas as parcelas serão corrigidas mensalmente pelo IPCA entre a data de assinatura do CVC e seu respectivo pagamento.

O **lucro contábil apurado**, calculado considerando a diferença entre o valor de venda acrescido da multa pela rescisão antecipada do contrato atípico, e o valor total de aquisição do Imóvel, **é de aproximadamente R\$ 6,2 milhões**, o que representa um **retorno aproximado de 34%, sem considerar aluguéis recebidos**. Quando considerado o fluxo dos aluguéis recebidos ao longo do período em que o Imóvel esteve locado pelo Fundo, apurou-se uma **TIR de 15% a.a.**

Estimamos que a transação seja concluída até o final do mês de agosto, e havendo qualquer novidade relacionada, informaremos imediatamente a todo o mercado.

### 6ª Emissão de Cotas

Conforme [Anúncio de Encerramento](#) disponibilizado em 30/06, tivemos a satisfação de anunciar que **concluímos a 6ª Emissão com a captação máxima prevista pela Oferta, de R\$ 311.081.250,00** (valor já líquido da Taxa de Distribuição Primária).

Foram subscritas e integralizadas **2.937.500 cotas novas** por cerca de 33 mil investidores, ao preço de subscrição de R\$ 105,90/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de R\$ 1,00/cota, perfazendo um total de R\$ 106,90/cota. Este valor representava um desconto de 8,5% diante da cotação de fechamento da data anterior ao pregão de lançamento da Oferta (28/04), quando o ALZR11 estava cotado a R\$ 116,89.

Agradecemos a todos os investidores pela confiança depositada na nossa gestão, e reiteramos que os recursos obtidos serão aplicados na aquisição de Ativos Imobiliários em conformidade com a Política de Investimento definida em Regulamento. Levando em conta o atual momento de mercado, no qual se verifica relativa falta de liquidez na ponta compradora de ativos imobiliários, entendemos ter conseguido novamente posicionar muito bem o Fundo para aproveitar ótimas oportunidades de investimento.

Em relação à **conversão dos Recibos em Cotas**, esta acontecerá em 25/07, sendo que **a partir de 26/07, todas as cotas integralizadas nos dias 23/05, 06/06 e 29/06, durante as diversas etapas da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas do Fundo passarão a ser negociadas na B3 S.A.** – Brasil, Bolsa, Balcão, e participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do ALZR11. Mais detalhes a respeito podem ser acessados a partir do Comunicado ao Mercado disponibilizado em 18/07.

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

Os recursos obtidos através desta 6ª Emissão já contribuem para reforço do **nível de caixa e valores mobiliários do ALZR**, que passou de 12,7% do Patrimônio Líquido antes da oferta, em abril, para **38,9%** no encerramento deste último mês, ou **R\$ 409,3 milhões** (já considerando também os caixas dos fundos Alianza Digital Realty FII, através do qual o imóvel Sky fora adquirido e cuja integralidade das cotas é detida pelo ALZR, e do TSER11, proprietário do imóvel DuPont e sobre o qual o ALZR detém 99,85% das cotas).

Tão logo tenhamos novidades relacionadas às aquisições dos Imóveis Decathlon-Cobasi Raposo Tavares, Decathlon Joinville e 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 junho de 2023

O próximo pagamento dos rendimentos do **ALZR11 será de R\$ 0,8250/cota** e acontecerá no dia 25/07 para a base de investidores posicionada em 18/07. Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11, e os rendimentos derivados dos Investimentos Temporários a que fazem jus as Novas Cotas subscritas durante as fases de Direito de Preferência e de Sobras e Montante Adicional desta 6ª Emissão (recibos ALZR13 e ALZR14, respectivamente) também serão distribuídos em 25/07, nos valores de **R\$ 0,9263/ALZR13** e **R\$ 0,7491/ALZR14**. Estes valores correspondem aos rendimentos já líquidos de IR apurados por um “mês cheio” de Investimento Temporário do mês de junho para o recibo ALZR13 e, para o recibo ALZR14, ao pro-rata calculado entre a data de sua integralização, em 06/06, e 30/06, fechamento do mês. Já em relação ao recibo de ticker ALZR15, este não obteve qualquer rendimento, dado que os recursos foram recebidos pelo Fundo no dia 30/06.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 2,6 milhões em junho e a base de investidores no Fundo **creceu 9,0% no período**, passando para **135.095 cotistas** em 30/06.

Seguimos à disposição e desejamos a todos ótimos investimentos!

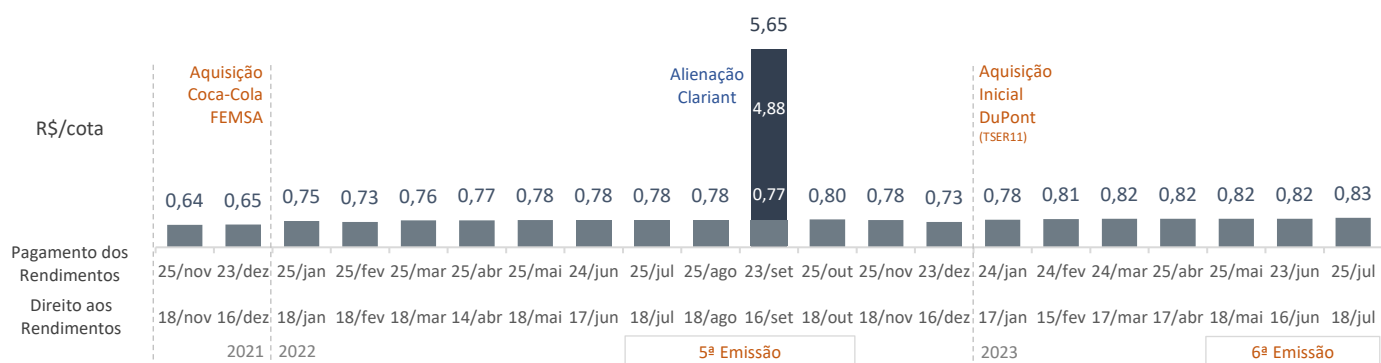
## Demonstração de Resultados

Em milhares de Reais	Jul 2022	Ago 2022	Set 2022	Out 2022	Nov 2022	Dez 2022	2S22	Jan 2023	Fev 2023	Mar 2023	Abr 2023	Mai 2023	Jun 2023	1S23
<b>Receitas</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>	<b>7.246</b>	<b>6.352</b>	<b>6.422</b>	<b>6.281</b>	<b>6.351</b>	<b>6.252</b>	<b>38.878</b>
Receitas Imobiliárias	5.922	5.945	5.773	5.079	4.542	5.067	32.328	6.788	6.776	6.657	6.598	6.574	6.609	39.978
Amort. e Juros - Aquis. Imóveis	(812)	(832)	(826)	(830)	(331)	(443)	(4.074)	(357)	(630)	(630)	(629)	(628)	(627)	(3.501)
Receita Financeira Líquida de IR	159	131	647	1.614	1.558	1.461	5.572	814	206	395	311	404	270	2.401
Receita Extraordinária	-	28.888	-	-	-	-	28.888	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(638)</b>	<b>(670)</b>	<b>(678)</b>	<b>(703)</b>	<b>(747)</b>	<b>(660)</b>	<b>(4.096)</b>	<b>(1.091)</b>	<b>(662)</b>	<b>(658)</b>	<b>(801)</b>	<b>(810)</b>	<b>(895)</b>	<b>(4.916)</b>
Despesas do Fundo	(652)	(670)	(672)	(709)	(741)	(669)	(4.113)	(1.091)	(662)	(658)	(801)	(810)	(895)	(4.916)
Outros	13	-	(5)	5	(5)	8	16	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Caixa</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>6.155</b>	<b>5.690</b>	<b>5.764</b>	<b>5.480</b>	<b>5.541</b>	<b>5.357</b>	<b>33.962</b>
<b>R\$/cota</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>0,89</b>	<b>0,82</b>	<b>0,83</b>	<b>0,79</b>	<b>0,80</b>	<b>0,77</b>	<b>4,91</b>
<b>Resultado Distribuído</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>5.577</b>	<b>5.647</b>	<b>5.647</b>	<b>5.647</b>	<b>5.647</b>	<b>5.711</b>	<b>33.878</b>
<b>R\$/cota</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>	<b>0,81</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,83</b>	<b>4,89</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 25/07, no valor de **R\$ 0,8250/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de junho para a base de investidores do fechamento de 18/07. 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/2024, no valor de R\$ 24,15 milhões, devidamente corrigida pelo IPCA.

### 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 DASA e Coca-Cola FEMSA, de 2023 a 2025:

2023: R\$ 3,7 milhões

2024: R\$ 6,1 milhões

2025: R\$ 6,4 milhões

### 3) CRIs do Imóvel Torre DuPont (TSER11)

Adicionalmente, em linha com o divulgado nos Fatos Relevantes de 11/01/2023 e 30/01/2023, o ALZR11 possui hoje 99,85% das cotas do fundo TSER11, proprietário do imóvel Torre DuPont. Este, por sua vez, possui obrigações por securitização de recebíveis com os seguintes vencimentos futuros:

#### Fluxo de amortização futura do CRI DuPont, de 2023 a 2025:

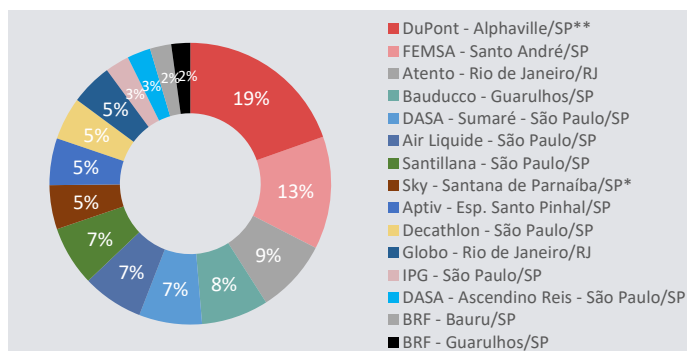
2023: R\$ 5,8 milhões

2024: R\$ 8,2 milhões

2025: R\$ 8,6 milhões

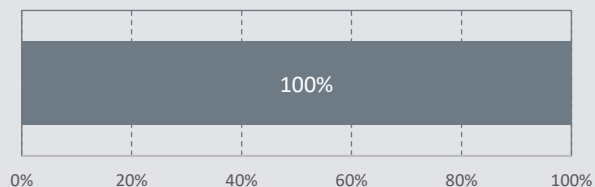
*\*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certifi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

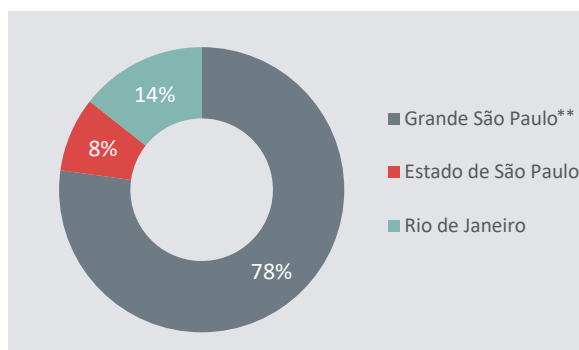


## OCUPAÇÃO DO FUNDO

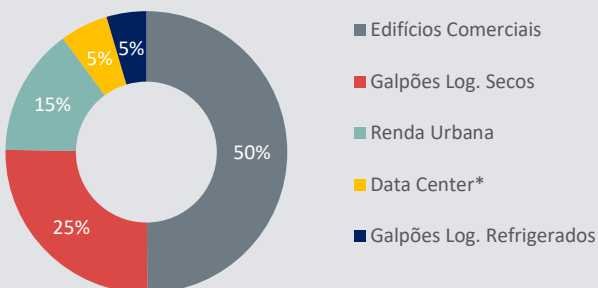
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



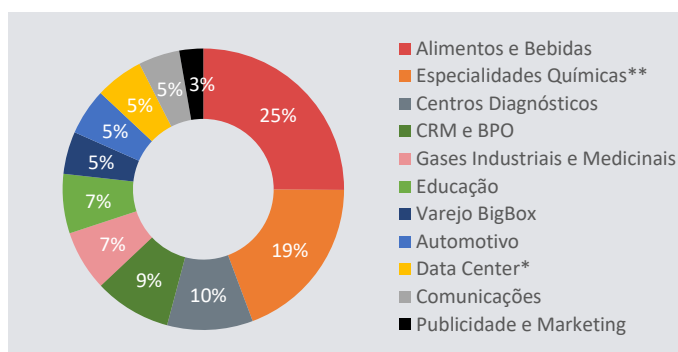
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



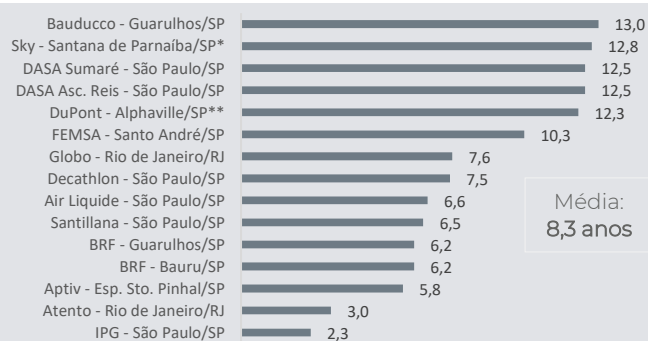
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



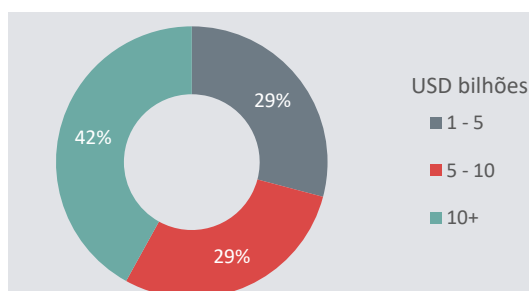
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



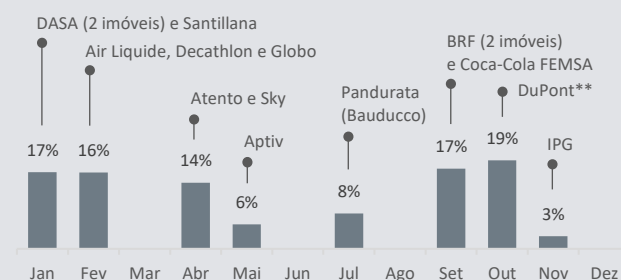
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



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



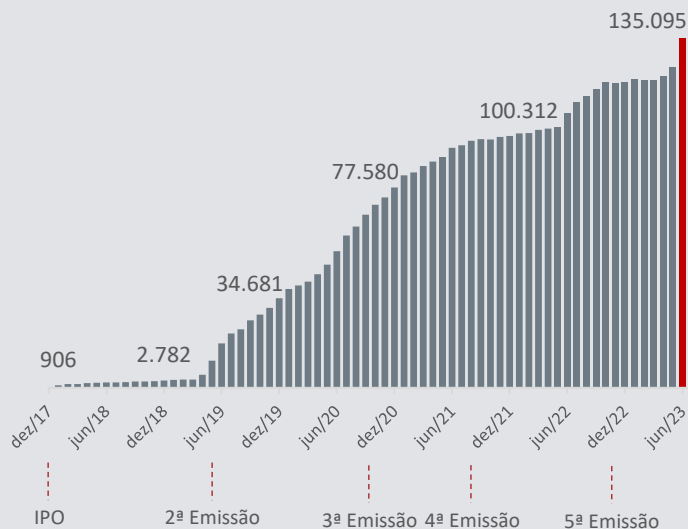
\*Obs. 1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

\*\*Obs. 2: 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**

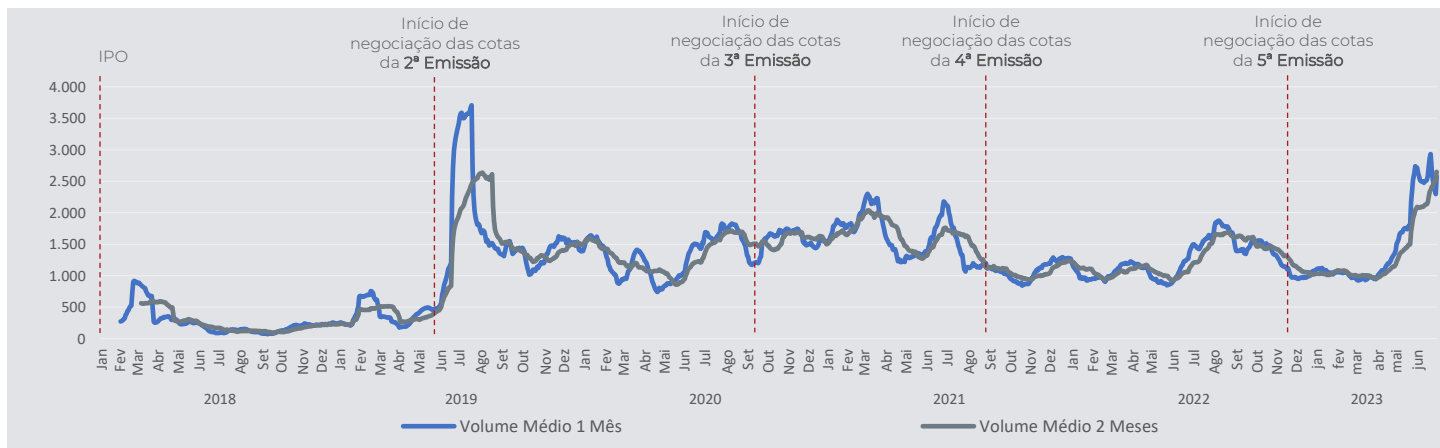
	Junho 2023	Início até 13/07/2023
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 2.576.500	R\$ 1.142.002
<b>Volume Total</b>	R\$ 54.106.507	R\$ 1.562.258.307
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 115,36	R\$ 117,74
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.137.496.436	R\$ 1.160.964.202
<b>Varição da cota</b>	4,0%	17,7%
<b>Retorno Total</b>	1,1%	74,7%



**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 <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\$ 541.606
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Depósito Caução*	R\$ 4.003.760,00

\*Obs.: tendo em vista dificuldades recentes enfrentadas por diversas empresas, em especial decorrentes dos desdobramentos do caso Americanas, a Gestora negociou com a Atento a substituição temporária da Garantia prevista no Contrato de Locação, substituindo a apresentação da Fiança Bancária por um **Depósito Caução** em favor do Fundo. Assim, o valor de R\$ 4,0 milhões já está depositado na conta do Fundo e será complementado mensalmente pelo inquilino até atingir o montante total da garantia, correspondente a R\$ 6,9 milhões.

### Air Liquide

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logist. / 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\$ 426.499
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



**i** Ativo em processo de alienação.  
Vide [Fato Relevante](#) de 26/06/2023.



**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\$ 168.768
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\$ 345.983
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.931.763 (Bradesco)



## Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m <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\$ 418.364
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.280.932 (Porto Seguro)

## Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP



Classe de Imóvel	Centro de Distrib. Log.
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m <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%



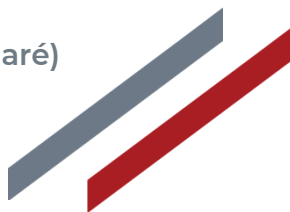


**DASA (Ascendino)**  
São Paulo - SP

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\$ 164.182
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.903.444 (Pottencial)

**DASA (Sumaré)**  
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.227m <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\$ 439.926
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8.384.454 (Pottencial)



**Decathlon**  
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.765 m <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\$ 299.220
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA

**Globo**  
Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.879m <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\$ 291.070
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



**Sky**

Santana de Parnaíba - SP

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Sant. de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	4.027 m <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\$ 350.191
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA

## Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	11.833 m <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\$ 487.741
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Julho
Índice de Reajuste	IPCA





**DuPont (TSER11)**  
Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,85% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

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



## **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 do Gestor](#)

[> Site do Administrador](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Fundo Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundo de papel da Alianza negociado em Bolsa desde 2021. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

