



**ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Abril de 2024

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.

Início das Negociações na B3:

04/01/2018

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e 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\$ 1.151.005.192,38

Patrimônio Líquido*:

R\$ 1.044.422.993,15

Quantidade de cotas*:

9.860.406

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 105,92/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 284.845.118,42

Alianza Digital Realty: R\$ 1.464.904,52

TSER11: R\$ 3.238.521,87

TOTAL: R\$ 289.548.544,81

Quantidade de cotistas*: 146.225

*Data-base: 30/04/2024.

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 abril, o ALZR passou a receber o aluguel do imóvel **Aptiv** corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de **+4,5%**. Com isso, **9 dos 15 imóveis** do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 49% da receitas imobiliárias apuradas no mês de abril. O restante do portfólio terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre.

7ª Emissão de Cotas

Na sequência da Consulta Formal encerrada em 03/05 e em linha com o [aprovado pelos cotistas do Fundo](#), anunciamos, em 10/05, a abertura da Oferta Pública da 7ª Emissão do ALZR11, para a captação de, inicialmente, até R\$ 371,5 milhões através da distribuição de 3,5 milhões de Novas Cotas. Esta oferta tem como público-alvo investidores profissionais e o preço de subscrição é de R\$ 106,13/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de R\$ 1,30/cota, perfazendo um total de **R\$ 107,43/cota**. Este valor representa um **desconto de 8,9%** diante da cotação média de fechamento dos últimos 3 meses findos em 06/05, ou R\$ 117,00.

Os recursos obtidos com a oferta serão aplicados na aquisição de Ativos Imobiliários, em conformidade com a Política de Investimento definida no [Regulamento do Fundo](#). Para todos os detalhes relacionados a esta nova oferta, indicamos que seja feita a leitura integral dos documentos iniciais já disponibilizados: [Ato do Administrador](#), [Anúncio de Início](#), [Fato Relevante](#) e [Material Publicitário](#).

Aquisição do imóvel Scala (Data Center)

Devido às recentes enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul, disponibilizamos uma [Carta aos Cotistas](#) com informações em relação à situação na região do Imóvel.

Primeiramente, manifestamos novamente nosso profundo pesar diante desta situação ali vivida por milhares de pessoas. Em 06/05, a Alianza foi informada pela vendedora, Scala Data Centers, que o imóvel **não sofreu impactos relevantes** em sua infraestrutura física e que, apesar de terem, naquele momento, capacidade de continuar operando por mais tempo, os serviços ali realizados foram temporariamente interrompidos. Realizaram, ainda, uma publicação a respeito que pode ser acessada na íntegra a partir [deste link](#).

Assim, o Fundo decidiu pela prorrogação do prazo para superação das condições resolutivas por um prazo inicial de 30 dias adicionais sobre o prazo anteriormente estabelecido (vide [Comunicado ao Mercado](#)), para que seja possível a realização de uma avaliação precisa e satisfatória de todos os pontos estabelecidos na diligência de aquisição deste ativo, bem como de todos os impactos e eventuais danos sofridos pelo Imóvel.

Reforçamos que até a presente data o Fundo não desembolsou recursos a título de “Valor de Aquisição do Imóvel”, conforme estabelecido no CVC, sendo certo que a **efetiva aquisição deste Imóvel pelo ALZR11 se dará exclusivamente após a conclusão satisfatória das Condições Resolutivas**, incluindo, mas não se limitando, as avaliações jurídicas e técnicas necessárias.

Manteremos nossos investidores e todo o mercado devidamente informados a respeito de quaisquer evoluções sobre este tema, tanto em relação aos impactos das enchentes sobre o ativo quanto à aquisição em si. Mais detalhes sobre a transação podem ser acessados a partir do [Fato Relevante](#) disponibilizado no dia 17/04.

Disponibilidades e Rendimentos referentes ao mês de abril de 2024

A posição de caixa e valores mobiliários encerrou o mês praticamente sem variação, com saldo de **R\$ 290 milhões** – ou cerca de **27,3%** do Patrimônio Líquido do Fundo. Este montante já considera também os caixas dos fundos Alianza Digital Realty FII e do TSER11.

Assim que concretizada, a nova aquisição deste Data Center Scala fará com que o novo patamar de caixa do Fundo fique em aproximadamente **R\$ 135 milhões (13% do PL)**, valor considerado saudável pela gestora para as atividades e obrigações de curto e médio prazo do ALZR, bem como para efetivação de potenciais novas aquisições que se encontram em diferentes estágios de negociação.

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de abril, será de **R\$ 0,7339/cota** e acontecerá no dia 24/05 para a base de investidores posicionada em 17/05.

No mês, as receitas e as despesas totais apuradas vieram praticamente em linha com as do mês anterior, e relembramos que o desinvestimento do imóvel IPG não foi concluído ainda e, nesta fase, seguimos sem receita nele mas com despesas recorrentes atreladas (bem compensadas pela multa recebida pela devolução antecipada do imóvel no valor de R\$ 5,16 milhões, correspondente a mais de 30 vezes o aluguel vigente na ocasião da devolução).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas neste mês foi de R\$ 1,4 milhão e a base de investidores no Fundo decresceu 0,5% no período, passando para **146.225 cotistas** em 30/04.

Informe de Rendimentos 2023

Relembramos a todos que o Escriturador do Fundo é o BTG Pactual, responsável pela disponibilização dos Informes de Rendimentos do ALZR11. Referente ao ano 2023, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações contidas no último [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado em 08/05 a respeito do tema. Em caso de dúvidas, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail ir.psf@btgpactual.com.

Por fim, incentivamos os nossos investidores e interessados no Fundo a se cadastrarem no nosso mailing, através da [página de Relações com Investidores](#), para receberem todas as notícias relacionadas ao ALZR em primeira mão.

Seguimos à disposição e desejamos a todos ótimos investimentos!

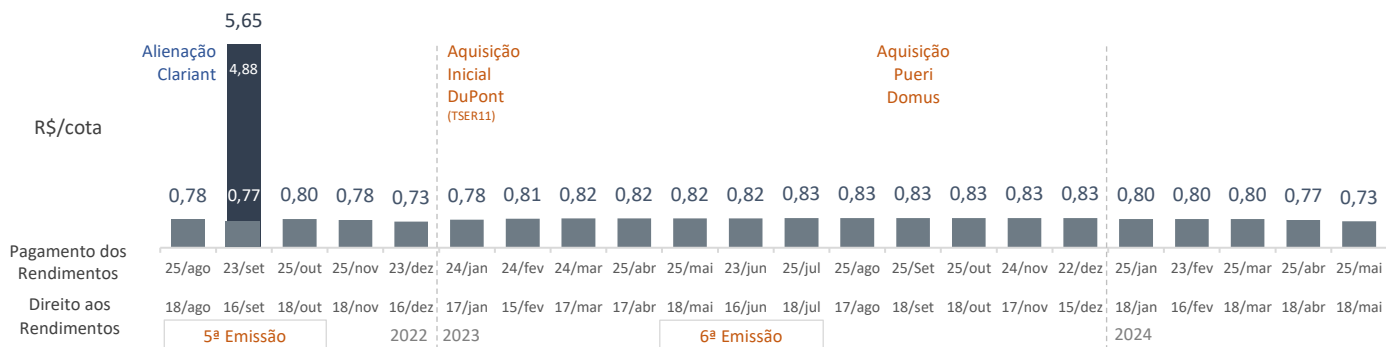
Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$¹	Jul 2023	Ago 2023	Set 2023	Out 2023	Nov 2023	Dez 2023	2S23	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	1S24
Receitas	14.077	9.640	8.912	7.840	7.935	8.065	56.470	8.295	8.180	8.382	8.344	33.202
Receitas Imobiliárias	6.857	6.804	6.795	6.629	6.967	7.194	41.246	7.485	7.581	7.791	7.657	30.515
Juros por Aquisições de Imóveis	(626)	(625)	(624)	(830)	(828)	(820)	(4.353)	(734)	(732)	(730)	(727)	(2.923)
Receita Financeira Líquida de IR	2.685	2.832	2.566	2.041	1.797	1.692	13.613	1.544	1.331	1.321	1.414	5.610
Receita Extraordinária	5.161	629	174	-	-	-	5.964	-	-	-	-	-
Despesas	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(1.094)	(982)	(1.090)	(6.347)	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(4.303)
Despesas do Fundo	(1.067)	(1.087)	(1.026)	(1.094)	(982)	(1.090)	(6.347)	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(4.303)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	13.010	8.553	7.885	6.746	6.953	6.975	50.123	7.209	7.143	7.310	7.237	28.899
R\$/cota	1,32	0,87	0,80	0,68	0,71	0,71	5,08	0,73	0,72	0,74	0,73	2,93
Resultado Distribuído	8.135	8.135	8.135	8.135	8.135	7.864	48.538	7.864	7.864	7.602	7.237	30.568
R\$/cota	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,80	4,92	0,80	0,80	0,77	0,73	3,10

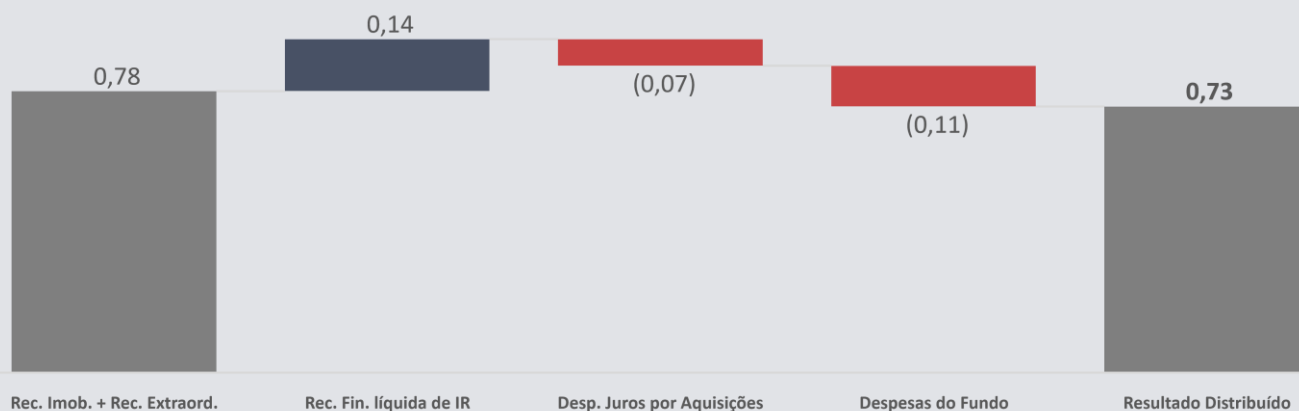
Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 24/05, no valor de **R\$ 0,7339/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de abril para a base de investidores do fechamento de 17/05. 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 Morumbi

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 inicial de R\$ 24,15 milhões e que será corrigida pelo IPCA até seu pagamento.

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 (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 Securizadora 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)

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 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](#)

ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA

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

A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.044.423
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA e Coca-Cola FEMSA	R\$ 142.892
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 126.907
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóvel Decathlon Morumbi)	R\$ 28.114
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]	0,29
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)²	R\$ 108.859
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ³	R\$ 14.110
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ⁴	R\$ 16.177
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	0,28

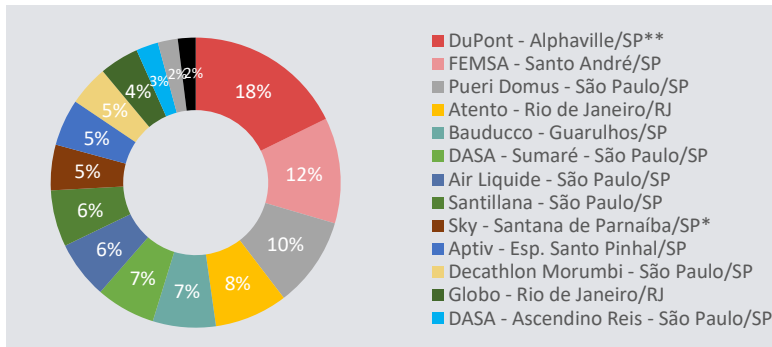
¹ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações podem ser encontradas [nesta página](#) da B3;

² Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

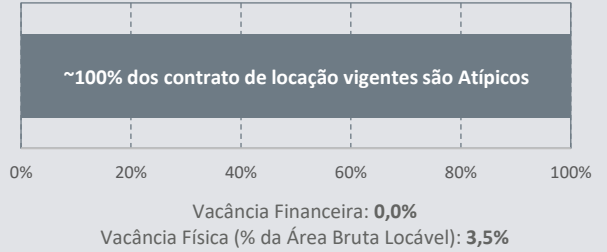
³ O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

⁴ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

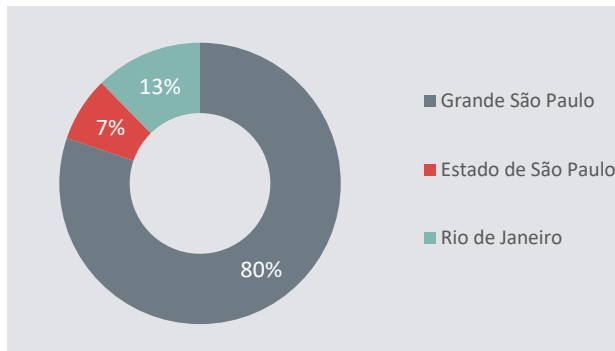
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



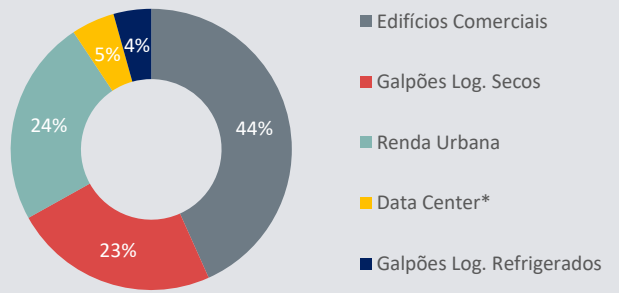
OCUPAÇÃO DO FUNDO



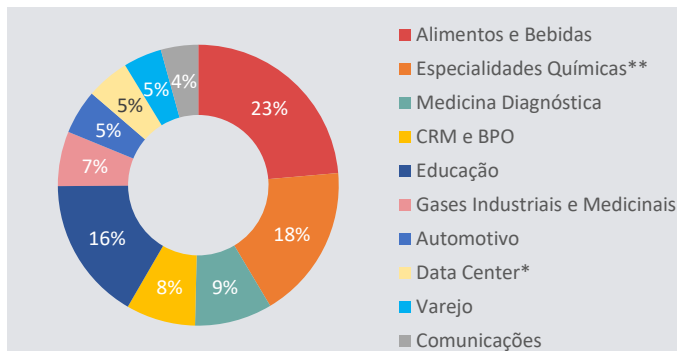
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



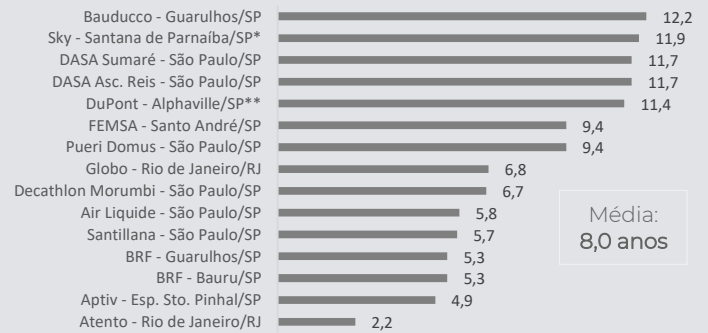
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



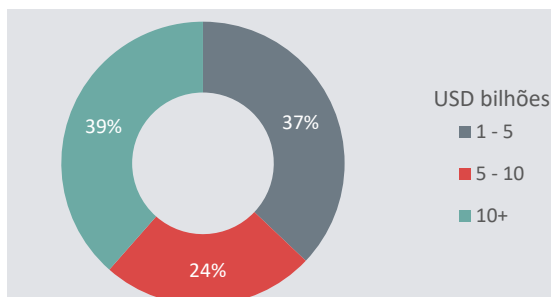
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



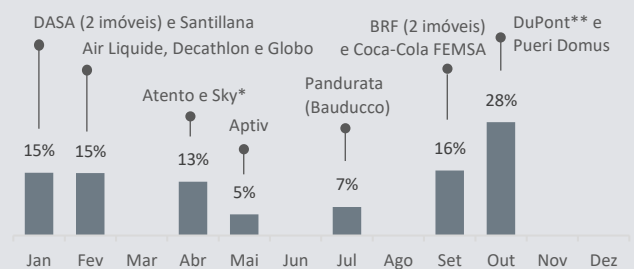
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)

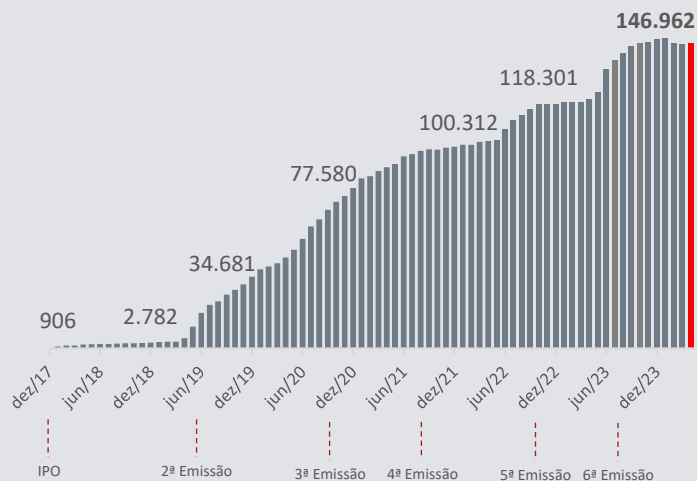


Obs.: *1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.
**2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

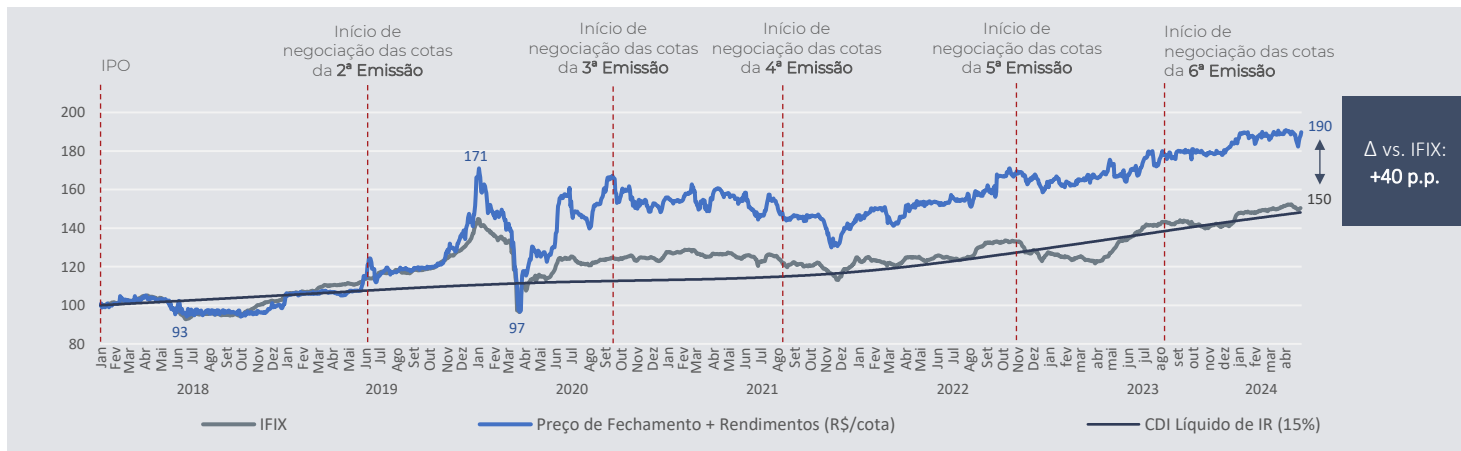
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

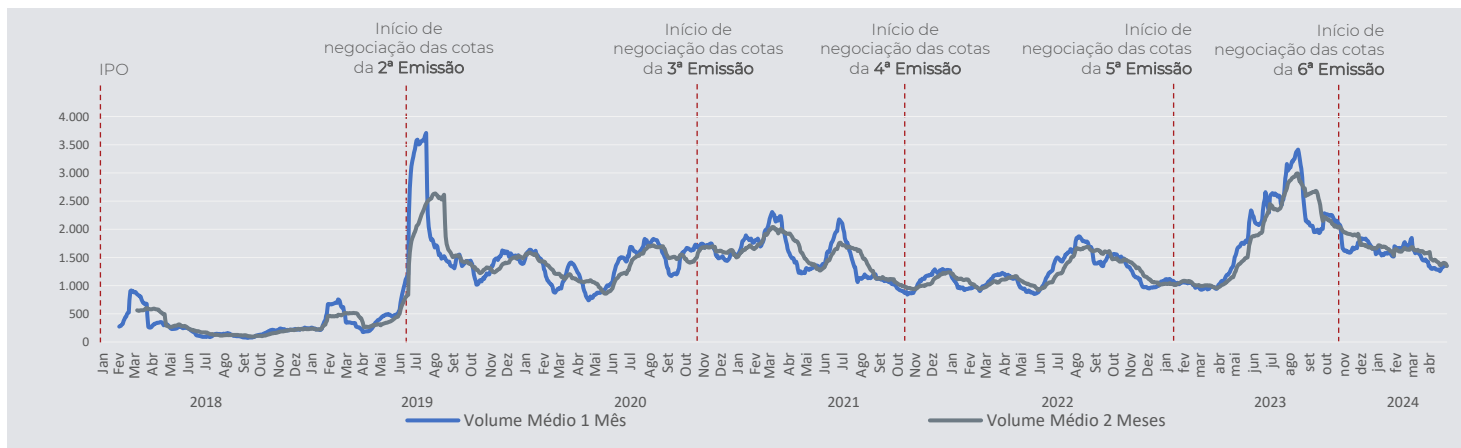
	Abr/24	Do início até Abr/24
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.358.360	R\$ 1.234.488
Volume Total	R\$ 29.883.930	R\$ 1.927.447.476
Preço de Fechamento	R\$ 116,73	R\$ 116,73
Valor de Mercado	R\$ 1.151.005.192	R\$ 1.151.005.192
Varição da cota	0,7%	16,7%
Retorno Total	0,9%	89,5%



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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 565.958
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 446.209
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
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	3.627m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 154.396
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 ²
Área do Terreno	11.200m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 137.648
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG (Antigo Inquilino)

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m ²
Área do Terreno	2.000m ²

Conforme anunciado no Fato Relevante de 26/06/2023, o grupo IPG rescindiu antecipadamente o Contrato Atípico de Locação deste Imóvel, cuja formalização se deu através da devolução do ativo ao Fundo com pagamento de multa por rescisão antecipada no início de julho/2023, no valor total de **R\$ 5,16 milhões, o equivalente a mais de 30 vezes o aluguel até então vigente.**

A Gestora segue trabalhando na comercialização deste Imóvel, buscando alternativas para a locação e/ou alienação, sendo que, neste sentido, já foram retomadas outras negociações com outros interessados.

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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 361.540
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 4.151.800



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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 437.959
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000

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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 819.325
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 ²
Área do Terreno	1.650m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 171.872
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 460.530
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
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
Tipo de 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	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 ²
Área do Terreno	1.125m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 304.521
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 ²
Área do Terreno	19.814 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 365.936
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 12.435.909

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
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 ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.886.240
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste	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
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 700.000
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 8.400.000

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](#)

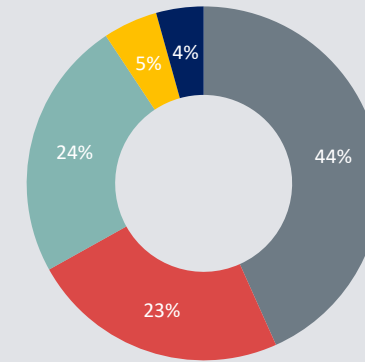
Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundo de papel da Alianza negociado em Bolsa desde 2021. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



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.



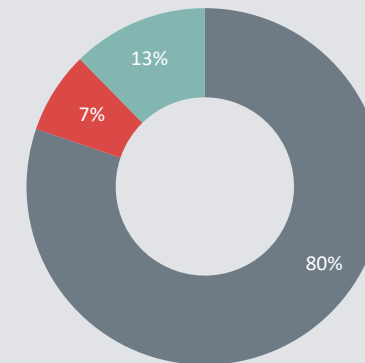
DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO: LOCALIZAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CLASSES DOS IMÓVEIS



Classes dos Imóveis

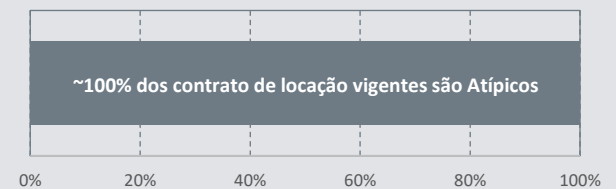
- Edifícios Comerciais
- Galpões Log. Secos
- Renda Urbana
- Data Center*
- Galpões Log. Refrigerados

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



Localizações

- Grande São Paulo
- Estado de São Paulo
- Rio de Janeiro



Vacância Financeira: **0,0%**
Vacância Física (% da Área Bruta Locável): **3,5%**