



**ALZR11 - ALIANZA TRUST  
RENDA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Agosto 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\$ 1.316.929.778,75

**Patrimônio Líquido\*:**  
R\$ 1.297.433.532,74

**Quantidade de cotas\*:**  
12.226.625

**Valor Patrimonial/cota\*:**  
R\$ 106,12/cota

**Caixa e Valores Mobiliários\*:**  
ALZR11: R\$ 294.840.959,552  
Alianza Digital Realty: R\$ 1.467.362,38  
TSER11: R\$ 10.578.726,75  
**TOTAL: R\$ 392.663.536,54**

**Quantidade de cotistas\*:**  
154.920

\*Data-base: 30/08/2024.

## 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

Neste mês de agosto, os contratos de aluguel dos **dois imóveis BRF** e do imóvel **Coca-Cola FEMSA** foram atualizados pelo repasse inflacionário anual, à taxa de 4,4984%. Ainda neste segundo semestre, em outubro, teremos as correções dos imóveis DuPont (via TSER11) e Pueri Domus, e mais detalhes podem ser observados no cronograma de reajustes dos aluguéis apresentado no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, apresentado mais adiante neste relatório.

Atualmente, o **ALZR11 conta com 19 imóveis amplamente diversificados**, tanto em tipos de uso (classes dos imóveis), quanto setores de atuação dos locatários e localizações.

### Disponibilidades e novas aquisições

Ao término de agosto, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo era de **R\$ 390 milhões, ou 30% do Patrimônio Líquido**, e seguimos executando as diligências necessárias para finalizar em breve as potenciais aquisições dos seguintes ativos: [Data Center Scala](#), em Porto Alegre/RS, [duas lojas de varejo do grupo Assaí](#) localizadas em São Paulo e Rio de Janeiro e [dois Centros de Diagnósticos CDB](#), nos bairros da Vila Mariana e Morumbi, em São Paulo/SP.

Todos os detalhes das transações estão apresentados nos documentos de apresentação destes negócios (links acima), e tão logo tenhamos quaisquer novidades relacionadas, atualizaremos imediatamente todos os nossos investidores e mercado em geral.

### Rendimentos referentes ao mês de agosto de 2024

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de agosto, será de **R\$ 0,7457/cota** e acontecerá no dia 25/09 para a base de investidores posicionada em 18/09.

No mês, as receitas totais apuradas já consideram os aluguéis cheios dos novos ativos adquiridos recentemente (Lojas e Centro de Distribuição Oba e CD Mercado Livre), sendo que os aluguéis recebidos substituem os rendimentos gerados pelos montantes anteriormente alocados em fundos de liquidez (CDI).

Na ponta das despesas, com a venda do ativo IPG, [concluída em 25/07](#), o Fundo cessou seus gastos com vacância já neste mês de agosto, ao passo que também começou a obter rendimentos sobre o capital liberado com a venda. Assim, em linhas gerais, as despesas fixas se mantiveram em linha com as dos meses anteriores.

Também neste mês assumimos o pagamento dos juros da operação de financiamento existente no Centro de Distribuição Oba, cujas informações mais detalhadas podem ser obtidas no capítulo “Obrigações Futuras” deste relatório.

### Alavancagem

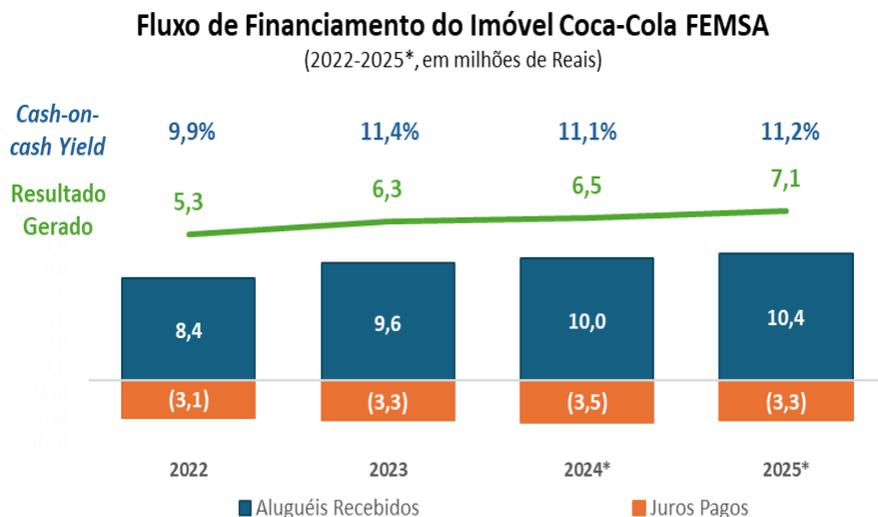
A fim de auxiliar nossos investidores e o mercado em geral a avaliarem de forma adequada e completa as aquisições alavancadas realizadas pelo ALZR, compartilhamos abaixo alguns pontos importantes relacionados ao tema.

Destacamos inicialmente que os financiamentos foram contratados sempre apenas em situações em que **geravam valor adicional para nossos investidores**, a partir do caixa excedente resultante dos fluxos de recebíveis e de juros, criando uma situação que otimiza o *cash-on-cash yield* do capital alocado em cada ativo do Fundo.

Adicionalmente, há outros benefícios que só podem ser amplamente aproveitados em condições bastante especiais, como é o caso do ALZR, devido ao seu mandato e política de investimentos:

- 1) O próprio [Regulamento do ALZR](#) só permite que novas aquisições sejam realizadas a partir do cumprimento de **determinadas condições específicas**, como, por exemplo e entre outras condições: (a) contratos fortes/atípicos de no mínimo 5 anos de prazo, (b) com inquilinos com excelente qualidade de crédito e (c) a um *Cap Rate* mínimo de NTN-B + 3% ao ano – e estas condições são sempre devidamente bem cumpridas;
- 2) Desta forma, ao mesmo tempo que os ativos alvo **minimizam muito potenciais inadimplências**, habilitam o Fundo para o desenvolvimento e **utilização de instrumentos de crédito bastante favoráveis**, dado que locações atípicas com companhias saudáveis permitem a contratação de taxas muito mais baratas do que as normalmente disponibilizadas pelo mercado em outros casos;
- 3) As receitas geradas com **as locações dos imóveis são sempre substancialmente maiores** do que os custos com os juros dos CRIs, e capazes de fazer frente tanto aos juros como às amortizações das operações;
- 4) Os fluxos de **pagamentos dos juros são compatíveis e sincronizados** com os fluxos das receitas recebidas pelas locações dos imóveis, garantindo previsibilidade;
- 5) Conforme estes financiamentos são amortizados, seus custos com juros diminuem na mesma proporção e, conseqüentemente, o **resultado caixa gerado por cada ativo é ampliado gradualmente**;
- 6) Ao mesmo tempo, as receitas com as **locações vão sendo reajustadas anualmente** pelo IPCA nos aniversários dos contratos, bem como os saldos devedores dos CRIs;
- 7) As **parcelas de amortização são sempre bem inferiores ao gerado pelas respectivas locações**, e um dos objetivos da nossa gestão é nunca deixar o caixa muito baixo, antevendo precisamente o cumprimento destas obrigações;
- 8) Por fim, há também a possibilidade de realização de eventuais **novas emissões** de cotas ou dívidas para captação de recursos.

Exemplificando, abaixo o resultado já realizado e previsto para 2024 e 2025 do financiamento do galpão logístico da Coca-Cola FEMSA, localizado em São Paulo:



\**Estimativas Alianza; considera reajuste de IPCA de 4% nos aluguéis e no saldo devedor do CRI.*

Tudo isso resulta em um fluxo de caixa bem gerenciado, indispensável para a saúde financeira do ALZR. Naturalmente, alguns dos efeitos listados acima são pouco perceptíveis no curto prazo, mas são constantes e potencializadores dos lucros gerados no médio e longo prazos. Investidores com esta mesma temporalidade tendem a aproveitar e receber os retornos cada vez maiores conforme a estrutura avança dentro do planejado.

Entendemos que alguns investidores não se sentem muito confortáveis com a assunção de dívidas pelo Fundo, mas entendemos também que alavancagens bem-feitas e bem contratadas permitem ao ALZR se beneficiar de uma Estrutura de Capital otimizada a partir da utilização de instrumentos poderosos de geração de valor na aquisição de seus ativos.

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 cresceu 0,8% no período, passando para **154.920 cotistas** ao final do pregão de 30/08.

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\$ <sup>1</sup>                | Jan 2024       | Fev 2024       | Mar 2024       | Abr 2024       | Mai 2024       | Jun 2024       | 1S24           | Jul 2024       | Ago 2024       | 2S24           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Receitas</b>                                | <b>8.295</b>   | <b>8.180</b>   | <b>8.382</b>   | <b>8.344</b>   | <b>8.280</b>   | <b>8.283</b>   | <b>49.765</b>  | <b>10.625</b>  | <b>10.188</b>  | <b>20.946</b>  |
| Receitas Imobiliárias                          | 7.485          | 7.581          | 7.791          | 7.657          | 7.703          | 7.735          | 45.952         | 8.981          | 9.435          | 18.550         |
| Juros por Aquisições de Imóveis                | (734)          | (732)          | (730)          | (727)          | (725)          | (723)          | (4.371)        | (721)          | (1.215)        | (1.936)        |
| Receita Financeira líquida de Imposto de Renda | 1.544          | 1.331          | 1.321          | 1.414          | 1.303          | 1.271          | 8.184          | 2.364          | 1.968          | 4.332          |
| Receita Extraordinária                         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Despesas</b>                                | <b>(1.087)</b> | <b>(1.037)</b> | <b>(1.072)</b> | <b>(1.107)</b> | <b>(1.059)</b> | <b>(1.274)</b> | <b>(6.636)</b> | <b>(1.339)</b> | <b>(1.228)</b> | <b>(2.567)</b> |
| Despesas do Fundo                              | (1.087)        | (1.037)        | (1.072)        | (1.107)        | (1.059)        | (1.274)        | (6.636)        | (1.339)        | (1.228)        | (2.567)        |
| Outros   | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Resultado Caixa</b>                         | <b>7.209</b>   | <b>7.143</b>   | <b>7.310</b>   | <b>7.237</b>   | <b>7.221</b>   | <b>7.009</b>   | <b>43.129</b>  | <b>9.420</b>   | <b>8.959</b>   | <b>18.379</b>  |
| <b>R\$/cota</b>                                | <b>0,73</b>    | <b>0,72</b>    | <b>0,74</b>    | <b>0,73</b>    | <b>0,73</b>    | <b>0,71</b>    | <b>4,37</b>    | <b>0,77</b>    | <b>0,73</b>    | <b>1,50</b>    |
| <b>Resultado Distribuído</b>                   | <b>7.864</b>   | <b>7.864</b>   | <b>7.602</b>   | <b>7.237</b>   | <b>7.154</b>   | <b>7.009</b>   | <b>44.798</b>  | <b>9.262</b>   | <b>9.118</b>   | <b>18.379</b>  |
| <b>R\$/cota</b>                                | <b>0,80</b>    | <b>0,80</b>    | <b>0,77</b>    | <b>0,73</b>    | <b>0,73</b>    | <b>0,71</b>    | <b>4,54</b>    | <b>0,76</b>    | <b>0,75</b>    | <b>1,50</b>    |

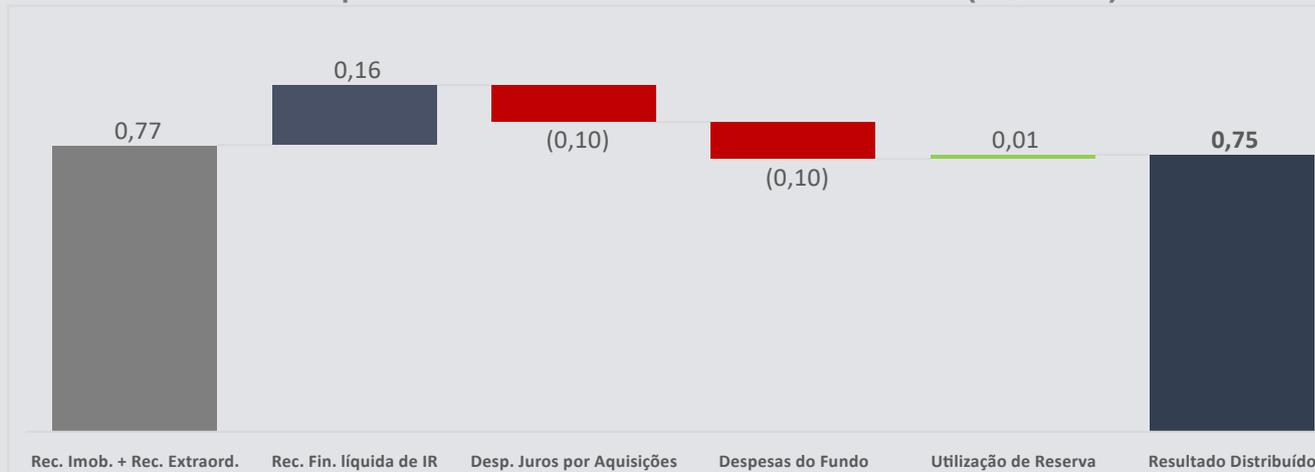
<sup>1</sup>Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/09, no valor de **R\$ 0,74571/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de agosto para a base de investidores do fechamento de 18/09. 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) Parcelas futuras - 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 - Centro de Distribuição Logístico Mercado Livre

Conforme apresentado no último [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 03/07/2024, o Fundo já desembolsou o total de R\$ 50 milhões, a títulos de Sinal e pela primeira de duas Parcelas Mensais. Estão previstos, assim, os seguintes pagamentos futuros: (i) segunda Parcela Mensal, em 03/09/2024, no valor de R\$ 15 milhões; e (ii) Parcela Final, de R\$ 78,6 milhões, em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições precedentes para confirmação da transação, previstas no Compromisso. Este valor poderá variar em função das condições mencionadas no Fato Relevante.

### 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 (CRIs<sup>1</sup>) 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)

### 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 Securizadora S.A.

Série, Emissão e Remuneração: 324ª Série da 1ª Emissão, a IPCA+ 7,65%

IF e outras informações (link): [24E3191022](#)

<sup>1</sup> 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 referência deste relatório

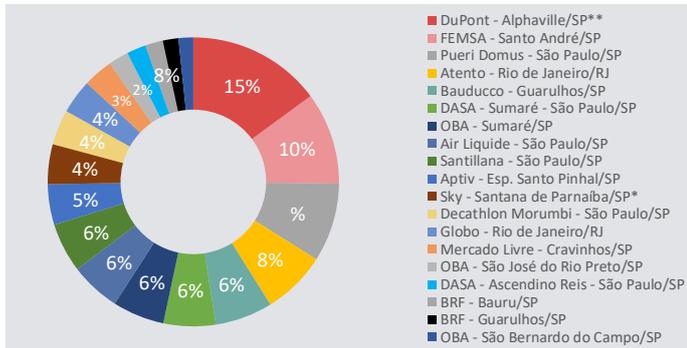
|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>A) Patrimônio Líquido</b>   | <b>R\$ 1.297.434</b> |
| B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré                         | R\$ 215.269          |
| C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11   | R\$ 125.545          |
| D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóveis Decathlon Morumbi e CD Mercado Livre)                            | R\$ 141.576          |
| <b>→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C + D)/A]</b>   | <b>0,37</b>          |
| <b>E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)<sup>1</sup></b> | <b>R\$ 136.831</b>   |
| F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>2</sup>  | R\$ 19.544           |
| G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>3</sup>   | R\$ 21.364           |
| <b>→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]</b>                  | <b>0,30</b>          |

<sup>1</sup> Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

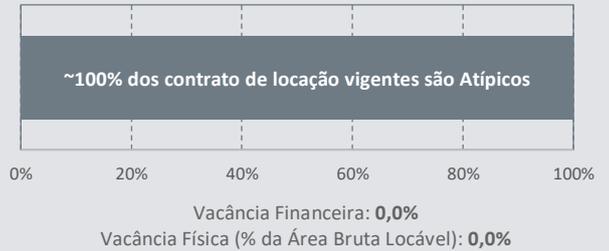
<sup>2</sup> O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

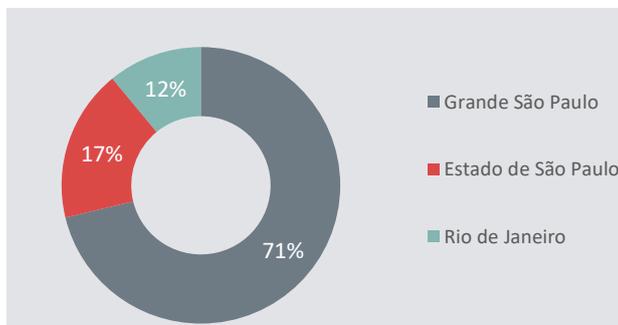
## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



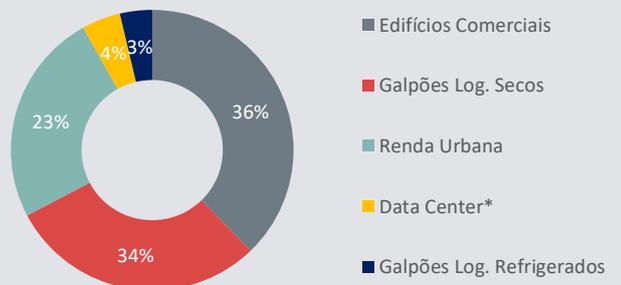
## OCUPAÇÃO DO FUNDO



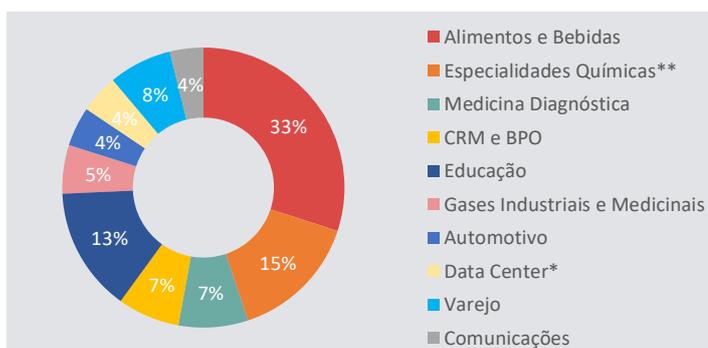
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



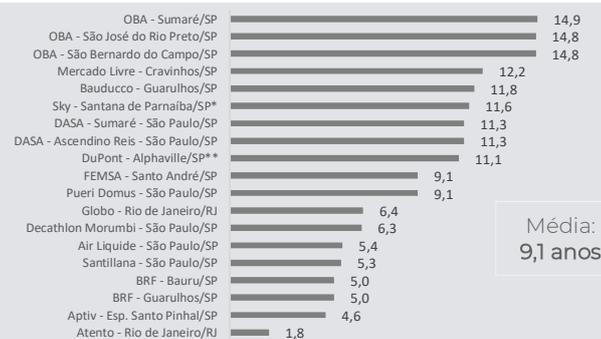
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



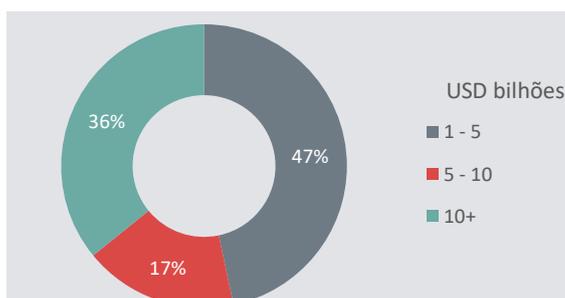
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



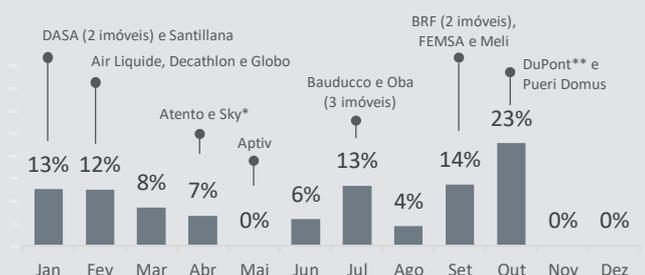
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



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

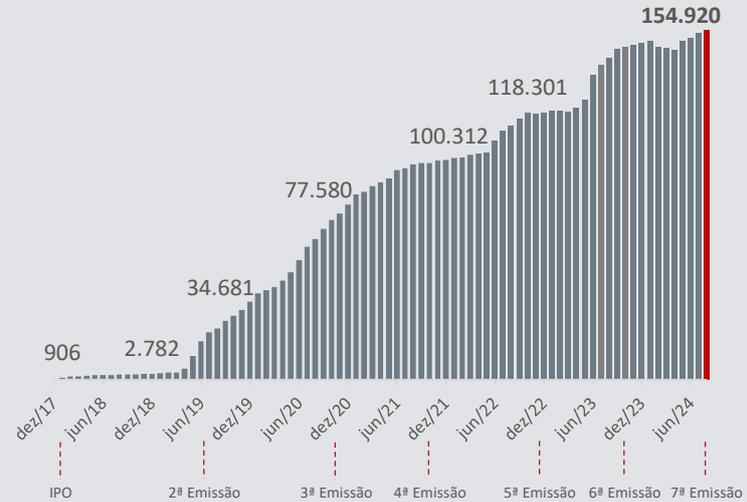


Obs.: \*1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.  
\*\*2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

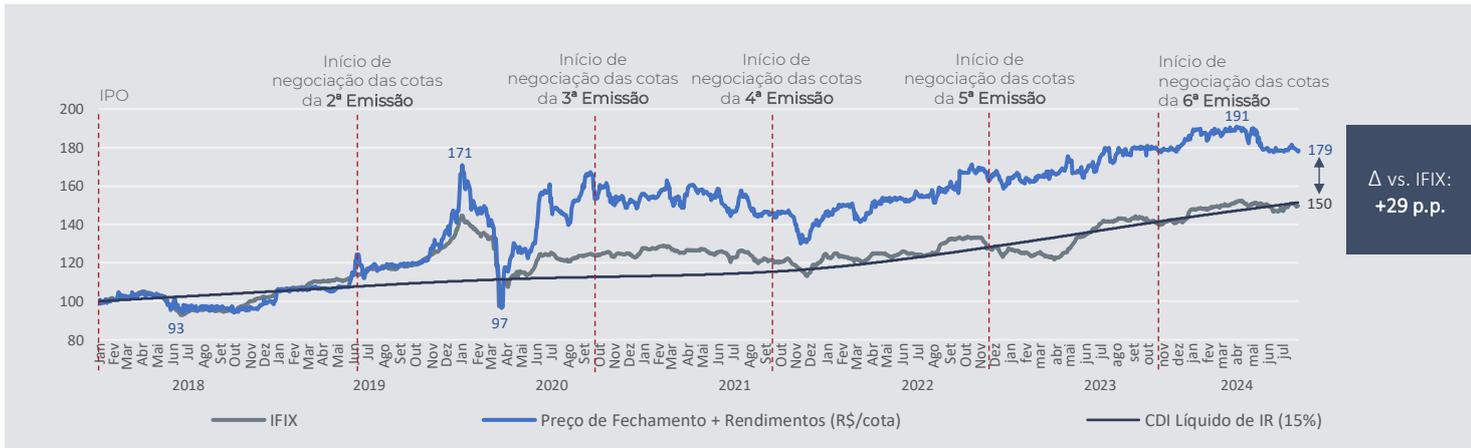
**MERCADO SECUNDÁRIO**  
Dados Gerais

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS**

|                            | Ago/24            | Do início até Ago/2024 |
|----------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Presença em Pregões</b> | 100%              | 100%                   |
| <b>Volume Diário Médio</b> | R\$ 2.083.277     | R\$ 1.281.632          |
| <b>Volume Total</b>        | R\$ 45.832.103    | R\$ 2.111.495.394      |
| <b>Preço de Fechamento</b> | R\$ 107,71        | R\$ 107,71             |
| <b>Valor de Mercado</b>    | R\$ 1.316.929.779 | R\$ 1.316.929.779      |
| <b>Variação da cota</b>    | -0,1%             | 7,7%                   |
| <b>Retorno Total</b>       | 0,6%              | 79,5%                  |



**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 <sup>2</sup>              |
| Área do Terreno        | 2.662m <sup>2</sup>              |
| 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 <sup>2</sup>       |
| Área do Terreno        | 9.126m <sup>2</sup>       |
| 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     | 3.840m <sup>2</sup>  |
| Área do Terreno        | 12.906m <sup>2</sup> |
| Contrato de Locação    | Atípico              |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%        |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 161.342 |
| 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     | 3.763m <sup>2</sup>  |
| Área do Terreno        | 11.200m <sup>2</sup> |
| Contrato de Locação    | Atípico              |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%         |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 143.6840 |
| Vencimento               | Agosto/2029  |
| Mês de Reajuste          | Setembro     |
| Índice de Reajuste       | IPCA         |



Ativo desinvestido  
em 25/07/2024

## IPG (Antigo Inquilino)

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> |

Conforme anunciado no [Fato Relevante](#) de 25/07/2024, o Fundo assinou um CCV com uma empresa de incorporação imobiliária, que determinou as condições da venda do imóvel localizado na Rua Araporé, 655, em São Paulo/SP, antes locado para o grupo IPG.

Mais detalhes da transação podem ser observados tanto no referido Fato Relevante quando no subitem "Alienação do Imóvel IPG", do capítulo "Comentário Mensal" deste relatório.

## 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>          |
| 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\$ 4.339.046 |



## 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> |
| 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\$ 4.280.932 |

## 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 <sup>2</sup>   |
| Área do Terreno        | 36.740 m <sup>2</sup>   |
| Contrato de Locação    | Atípico                 |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%         |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 856.181  |
| Vencimento               | Outubro/2033 |
| Mês de Reajuste          | Setembro     |
| Índice de Reajuste       | IPCA         |
| Ocupação do Imóvel       | 100%         |

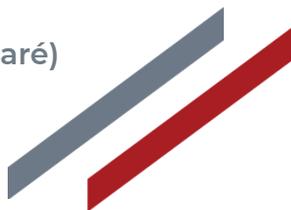


**DASA (Ascendino)**  
São Paulo - SP

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 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>       |
| 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 <sup>2</sup>       |
| Área do Terreno        | 2.248m <sup>2</sup>       |
| 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 <sup>2</sup>      |
| Área do Terreno        | 14.978 m <sup>2</sup>     |
| Contrato de Locação    | Atípico                   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Ocupação do Imóvel       | 100%  |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 313.048                                     |
| Vencimento               | Dez/2050 (Período atípico<br>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> |
| 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 <sup>2</sup>                               |
| Área do Terreno        | 19.814 m <sup>2</sup>                              |
| 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\$ 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 <sup>2</sup> |
| Área do Terreno        | 8.000 m <sup>2</sup>  |
| Contrato de Locação    | Atípico               |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%        |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 506.889 |
| 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>            |
| 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<br>Renda Urbana Educacional |
| Localização            | São Paulo/SP                                   |
| Participação no Imóvel | 100%   |
| Área Bruta Locável     | 8.016m <sup>2</sup>                            |
| Área do Terreno        | 5.121m <sup>2</sup>                            |
| 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 |



## 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 <sup>2</sup>      |
| Área do Terreno        | 2.111m <sup>2</sup>      |
| Contrato de Locação    | Atípico                  |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 130.090,52 |
| Vencimento               | junho/2039     |
| Mês de Reajuste          | 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 <sup>2</sup>      |
| Área do Terreno        | 7.000m <sup>2</sup>      |
| Contrato de Locação    | Atípico                  |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 177.878,54 |
| Vencimento               | junho/2039     |
| Mês de Reajuste          | 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 <sup>2</sup> + área de expansão de até 14.116m <sup>2</sup> |
| Área do Terreno        | 90.602m <sup>2</sup>  |
| Contrato de Locação    | Atípico   |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Ocupação do Imóvel       | 100%           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 833.336,37 |
| Vencimento               | julho/2039     |
| Mês de Reajuste          | 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 <sup>2</sup>             |
| Área do Terreno        | 114.630m <sup>2</sup>            |
| Contrato de Locação    | Atípico                          |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ocupação do Imóvel | 100%           |
| RMG Vigente        | R\$ 375.000,00 |
| Vencimento         | Novembro/2036  |
| Mês de Reajuste    | Agosto         |
| Índice de Reajuste | IPCA           |

## POLÍTICA RESUMIDA DE INVESTIMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES

Recomenda-se a leitura completa do Regulamento do Fundo, disponível na plataforma Fundos.Net e também nos sites do Administrador e de Relações com Investidores do Fundo (links abaixo).

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Ativos-Alvo e Outros Ativos</b>    | Mínimo de 80% do PL do Fundo deve ser destinado à aquisição de imóveis prontos não residenciais (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos e, até o limite de 20% do PL do Fundo, pode ser destinado a imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, entre outros. |
| <b>Contrato de Locação</b>            | Atípico <sup>(1)</sup>   |
| <b>Locatário</b>                      | Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual $\geq$ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido $\geq$ R\$ 100 milhões  |
| <b>Prazo de Locação Mínimo</b>        | 5 anos   |
| <b>Cap Rate Mínimo <sup>(2)</sup></b> | NTN-B <sup>(3)</sup> + 3% a.a.   |

(1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis devidos até o final do período locatício;

(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel;

(3) Média calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de aluguéis remanescentes na data de aquisição.

## DOCUMENTOS 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**

