



**ALZR11 - ALIANZA TRUST**  
**RENTA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Julho 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\$ 1.317.785.642,50 (considera as Novas Cotas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

**Patrimônio Líquido\*:**  
R\$ 1.307.424.361,27 (considera as Novas Cotas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

**Quantidade de cotas\*:**  
12.226.625 (considera as Novas Cotas da 7ª Emissão, já integralizadas ao Patrimônio Líquido)

**Valor Patrimonial/cota\*:**  
R\$ 106,93/cota

**Caixa e Valores Mobiliários\*:**  
ALZR11: R\$ 417.412.089,67  
Alianza Digital Realty: R\$ 1.460.298,34

TSER11: R\$ 1.011.797,98  
**TOTAL: R\$ 419.884.185,99**

**Quantidade de cotistas\*:**  
153.681

\*Data-base: 31/07/2024.

## 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

Com as recentes aquisições dos últimos meses, ao final de julho, o ALZR11 detinha **19 imóveis amplamente diversificados entre si**, tanto em tipos de uso (classes dos imóveis), quanto setores de atuação dos locatários e localizações.

Já considerando estas novas aquisições, 10 dos 19 imóveis locados pelo Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelos repasses inflacionários neste ano, o que representa cerca de 49% das receitas imobiliárias apuradas neste mês de julho. Os novos ativos – duas Lojas Oba e os dois Centros de Distribuição, Oba e Mercado Livre – já contribuíram no resultado deste mês, pagando aluguéis proporcionais entre a data de aquisição dos ativos e a data de corte da locação mensal.

Ao longo deste segundo semestre, os imóveis **BRF (2 imóveis), Coca-Cola FEMSA, DuPont (via TSER11) e Pueri Domus** terão seus contratos atualizados pelo IPCA, em linha com o cronograma de reajustes dos aluguéis apresentado no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA” deste relatório.

Em relação ao portfólio, além da venda do ativo antes locado para o IPG, descrita abaixo, o Fundo segue com 5 potenciais novas aquisições em fase de diligência: o [Data Center Scala](#), em Porto Alegre/RS, as [duas lojas de varejo do grupo Assaí](#) localizadas em São Paulo e Rio de Janeiro e os [dois Centros de Diagnósticos CDB](#), com operações nos bairros da Vila Mariana e Morumbi, em São Paulo/SP.

### Alienação do Imóvel IPG

Em 25/07 o Fundo anunciou, através de [Fato Relevante](#), a celebração de um compromisso de venda e compra com uma incorporadora residencial, que determinou as condições da venda do imóvel localizado na Rua Araporé, 655, em São Paulo/SP, antes locado para o grupo IPG.

O preço de venda estabelecido foi de **R\$ 19,5 milhões**, sendo que, deste valor, R\$ 2,0 milhões foram pagos ao Fundo em 25/07, R\$ 3,0 milhões serão pagos em uma única parcela em 05/07/2025, contra a lavratura da Escritura (“Parcela Escritura”), e R\$ 14,5 milhões serão pagos em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 604.166,67 cada uma, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento da Parcela Escritura (“Parcelas Mensais”). Todas estas parcelas do saldo serão corrigidas mensalmente pela variação positiva mensal do IPCA entre a data de assinatura do Compromisso e seu respectivo pagamento.

Assim, o Fundo transferiu a posse do Imóvel ao comprador, que passou a arcar com todas as despesas relativas ao imóvel a partir de 25/07.

O **lucro contábil apurado**, calculado considerando a diferença entre o valor de venda acrescido da multa de R\$ 5,16 milhões pela rescisão antecipada do contrato atípico (já paga ao Fundo em julho/2023), e o custo total de aquisição do Imóvel, **é de aproximadamente R\$ 6,4 milhões, o que representa um retorno aproximado de 35%, sem considerar os aluguéis já recebidos durante a vigência do contrato de locação.**

Ressalta-se que a parcela do lucro representada pelo valor da multa recebida em julho de 2023 compôs parte do lucro caixa no segundo semestre de 2023 e já foi, portanto, distribuído aos investidores do ALZR11.

Dado que este era o único imóvel vago do portfólio, **não há mais qualquer vacância no ALZR**, e o Fundo deixa de incorrer em gastos mensais derivados desta vacância (IPTU e

despesas prediais gerais como energia elétrica, segurança, etc.) e passa a obter rendimentos sobre o capital liberado com a venda.

### **Disponibilidades e novas aquisições**

A **posição de Caixa e Valores Mobiliários** do Fundo ao término de julho era de **R\$ 420 milhões, ou 32% do Patrimônio Líquido**. Diante do mês anterior, os principais usos de capital decorreram dos investimentos realizados nos novos ativos **Oba Hortifruti** ([Lojas](#) + [Centro de Distribuição](#)) e **Mercado Livre** ([Centro de Distribuição](#)).

Como **destinação dos recursos**, seguimos executando as diligências necessárias para as potenciais aquisições de 5 novos imóveis: **Data Center Scala**, em Porto Alegre, **duas lojas de varejo do grupo Assaí** localizadas em São Paulo e Rio de Janeiro e **dois Centros de Diagnósticos CDB**, com operações nos bairros da Vila Mariana e Morumbi, em São Paulo.

#### **Data Center Scala** (Porto Alegre/RS)

Diante das incertezas ainda presentes em relação aos eventuais danos no Imóvel devido às enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul, seguimos em diligências para eventual superação das condições precedentes para a potencial aquisição deste imóvel pelo Fundo. A realização de uma avaliação precisa e satisfatória de todos os pontos estabelecidos na diligência é considerada um ponto de fundamental importância para a gestão, e tão logo tenhamos quaisquer novidades a respeito, comunicaremos imediatamente todo o mercado.

Reforçamos novamente que até a presente data o Fundo não desembolsou recursos, sendo certo que **a efetiva aquisição deste Imóvel pelo ALZR11 se dará exclusivamente após a conclusão satisfatória, do ponto de vista da Gestora, das Condições Precedentes**, incluindo, mas não se limitando, as avaliações jurídicas e técnicas necessárias. Mais detalhes sobre a transação podem ser acessados a partir do [Fato Relevante](#) disponibilizado no dia 17/04.

#### **Lojas de Varejo Assaí** (Estados de São Paulo e Rio de Janeiro)

O Fundo anunciou, via [Fato Relevante](#) disponibilizado em 24/05, que celebrou dois Memorandos de Entendimento para aquisição da totalidade de duas Sociedades donas de **duas lojas de varejo alimentício/renda urbana desenvolvidas sob medida para atender às necessidades da Assaí** via operações de *Built-To-Suit*.

Estas lojas se situam nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, e possuem uma área total construída de mais de 31.000m<sup>2</sup> em terrenos com mais de 127.500m<sup>2</sup>, e estão localizadas em regiões estratégicas para suas atividades.

Após a superação das condições precedentes e com a celebração futura dos Documentos Definitivos de Transação, o ALZR11 finalizará a aquisição destes ativos através do pagamento do valor total de **R\$ 209,6 milhões**.

Os Imóveis estão 100% locados para o grupo Assaí também por meio de Contratos Atípicos de Locação e pelo período mínimo de **20 anos** a contar das datas de início das locações. Os aluguéis mensais atualizados até a data de anúncio do Fato Relevante, somam aproximadamente **R\$ 1,6 milhão** e seguirão sendo atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, o que representa um **Cap Rate estimado de aproximadamente 9,27% a.a.** para o ALZR11 nos primeiros 12 meses da operação.

#### **Centros de Diagnóstico CDB** (Vila Mariana e Morumbi, em São Paulo)

Através do [Fato Relevante](#) de 31/07, anunciamos os inícios das tratativas para a potencial aquisição de **dois centros de diagnóstico** onde funcionam unidades da **CDB Inteligência Diagnóstica**, marca integrante do Grupo Allianza, antiga Alliar, um dos maiores grupos de medicina diagnóstica do Brasil, pelo valor de **R\$ 60 milhões**. Os ativos se localizam na cidade de São Paulo, nos bairros Vila Mariana e Morumbi.

A Allianza Saúde (B3: AALR3) é um dos maiores grupos de medicina diagnóstica do Brasil e foi fundada em 2011 a partir da fusão de quatro empresas líderes do setor de diagnóstico médico por imagem nas cidades de Belo Horizonte, Juiz de Fora, Campo Grande e São José dos Campos. Possui mais de 100 unidades de atendimento com mais de 5 mil colaboradores, e está presente em 10 estados brasileiros: São Paulo (marcas CDB, Plani e Proimagem), Espírito Santo (Multiscan), Minas Gerais (Axial, Nuclear, São Judas Tadeu e Cedimagem), Mato Grosso do Sul (Diimagem e Multilab), Pará (CSD), Bahia, Paraíba e Rio Grande do Norte (Delfin), Paraná (Sabedotti) e Resende, no Rio de Janeiro (Cedimagem).

### **Centro de Diagnóstico CDB Ana Rosa – Vila Mariana/SP**

Localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 300, na Vila Mariana, o imóvel possui uma área construída de 1.598m<sup>2</sup> em um terreno de 621m<sup>2</sup> e está próximo a importantes vias como a Rua Vergueiro (continuação da Av. Paulista) e a Avenida 23 de Maio. O imóvel encontra-se a menos de 300m da importante estação de metrô Ana Rosa, com integração para as linhas Verde e Azul do Metrô e para o terminal de ônibus e possui, ainda, fácil acesso à Rodovia Anchieta.

É uma das regiões mais desenvolvidas da capital paulista, com muitos empreendimentos residenciais e comerciais com elevada densidade populacional de alta renda, sendo um ativo estratégico para a operação do Grupo Aliança.

Em seu entorno, possui atrativos relevantes do ponto de vista imobiliário, como o Parque Ibirapuera, shopping centers, escolas e universidades, hospitais, lojas de varejo, academias, entre outros, atendendo com ótima infraestrutura o grande fluxo de pessoas. A região vem passando por relevante desenvolvimento nos últimos anos, e espera-se importante valorização dos imóveis na microrregião com a avanço da incorporação residencial, após o novo Plano Diretor de São Paulo.

### **Centro de Diagnóstico CDB Morumbi – Morumbi/SP**

O imóvel está localizado Rua Pasquale Gallupi, nº 7, bairro do Morumbi, em São Paulo/SP, um dos bairros mais nobres da capital paulista, com uma grande concentração de empreendimentos residenciais de alto padrão e ampla rede de serviços e comércios.

Contando com aproximadamente 5.573m<sup>2</sup> de área construída em um terreno de 3.000m<sup>2</sup>, o imóvel é composto por um empreendimento com oito pavimentos, divididos em áreas de estacionamento, recepção/atendimento, exames, clínicas e áreas de apoio, atendendo às diversas especialidades do grupo.

Possui acesso direto para a Avenida Giovanni Gronchi e localiza-se muito próximo das Avenidas Morumbi e Francisco Morato, estádio do Morumbi, hospitais Albert Einstein e Rede D'Or São Luiz e renomadas escolas da capital paulista, como a Graded - The American School of São Paulo, colégios Santo Américo e Visconde de Porto Seguro, entre outros.

Ou seja, o imóvel está cercado de grandes avenidas e possui um grande fluxo de deslocamento de pessoas em seu entorno.

Por estes ativos estratégicos para a operação do Grupo Aliança, **o ALZR receberá um aluguel mensal de aproximadamente R\$ 432 mil**. Os contratos de locação são atípicos, com prazo inicial de no mínimo 10 anos e foram firmados em janeiro/2024. Ressaltamos que a partir do pagamento do Sinal, o Fundo já passará a fazer jus a 100% dos aluguéis, perfazendo um **Dividend Yield** médio de aproximadamente **19,9% no primeiro ano** e de aproximadamente **11,3% ao ano ao longo dos primeiros 5 anos** contados a partir do fechamento.

Adicionalmente, os Contratos de Locação preveem a possibilidade de realização de reformas nas unidades, a serem elaboradas e executadas pela Locatária e custeadas pelo ALZR11, em um montante estimado de aproximadamente **R\$ 7 milhões** já considerando ambos os Imóveis, mediante um acréscimo no Aluguel a ser pago pela Locatária e calculado com base em um Cap Rate de 9,00% ao ano sobre o valor efetivamente custeado para as Reformas.

Quaisquer novidades relacionadas a estas transações serão compartilhadas imediatamente com todo o mercado. As operações acima descritas marcam o início da parceria do Fundo com estas organizações de renome em seus setores de atuação e, com a aquisição destes novos imóveis, **o ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação dos locatários quanto em classes de ativos**.

### **Rendimentos referentes ao mês de julho de 2024**

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de julho, será de **R\$ 0,7575/cota ALZR11** e acontecerá no dia 23/08 para a base de investidores posicionada em 16/08.

No mês, as receitas totais apuradas já vieram acrescidas das receitas dos novos ativos adquiridos (Lojas Oba e Centros de Distribuição Oba e Mercado Livre) – ressaltamos que os aluguéis recebidos substituem os rendimentos gerados pelos montantes anteriormente alocados em fundos de liquidez DI. No grupo das despesas, dado que o ativo IPG foi vendido no final do mês de julho, o Fundo ainda observou seus custos relacionados, mas a partir do mês de agosto o Fundo já não incorrerá mais em tais despesas.

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado em 18/07, todos os recibos da 7ª emissão foram convertidos em cotas no dia 25/07, sendo que a partir do dia 26/07, todas as cotas integralizadas durante as diversas etapas da oferta passaram a ser negociadas livremente no mercado secundário, e participam desde então em igualdade de condições nas distribuições de rendimentos do Fundo.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de **R\$ 1,9 milhão** e a base de investidores cresceu 1,3% no período, passando para **153.681 cotistas** em 31/07.

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!

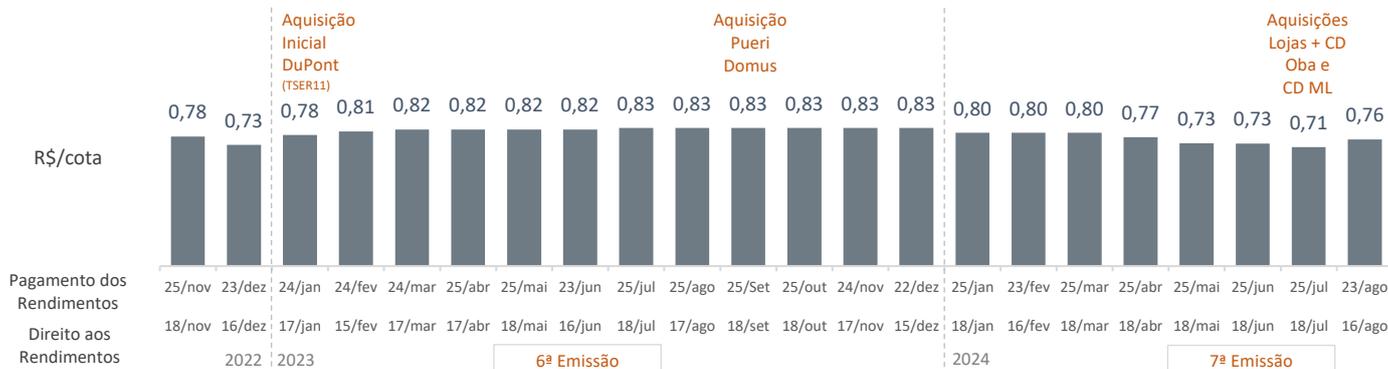
## Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$ <sup>1</sup>	Jan 2024	Fev 2024	Mar 2024	Abr 2024	Mai 2024	Jun 2024	1S24	Jul 2024
<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>
Receitas Imobiliárias	7.485	7.581	7.791	7.657	7.703	7.735	45.952	8.981
Juros por Aquisições de Imóveis	(734)	(732)	(730)	(727)	(725)	(723)	(4.371)	(721)
Receita Financeira Líquida de Imposto de Renda	1.544	1.331	1.321	1.414	1.303	1.271	8.184	2.364
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>
Despesas do Fundo	(1.087)	(1.037)	(1.072)	(1.107)	(1.059)	(1.274)	(6.636)	(1.339)
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>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>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>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>

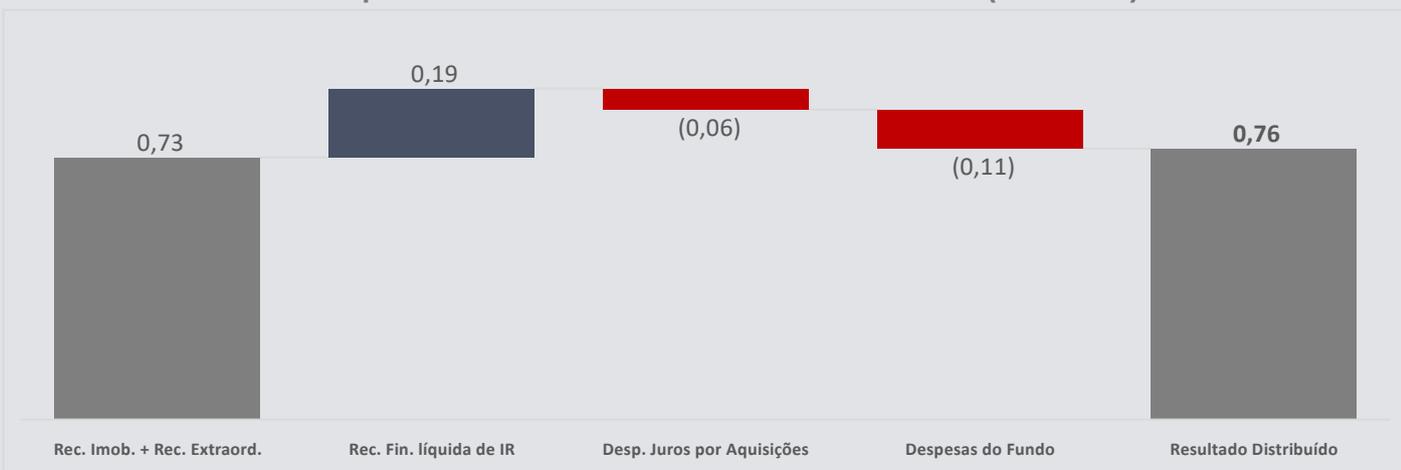
<sup>1</sup>Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/08, no valor de **R\$ 0,7575/cota ALZR11**. Esta distribuição refere-se ao mês de julho para a base de investidores do fechamento de 16/08. 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 Securitizadora S.A.

**Séries, Emissões e Remunerações:** 169ª Série da 4ª Emissão (Imóveis DASA) a IPCA+ 5,23%; e 159ª Série da 4ª Emissão (Coca-Cola FEMSA) a IPCA+ 5,50%

**IFs e outras informações (links):** [20L0653519](#) (Imóveis DASA) e [21H0975635](#) (Coca-Cola FEMSA)

### 4) CRI do imóvel Torre DuPont (TSER11)

O ALZR11 possui hoje 99,85% das cotas do fundo TSER11, proprietário do imóvel Torre DuPont. Este, por sua vez, possui obrigações por securitização de recebíveis com os vencimentos futuros abaixo. Fatos Relevantes: [11/01/2023](#) e [30/01/2023](#).

#### Fluxo de amortização do CRI DuPont, de 2024 a 2026:

**2024:** R\$ 8,6 milhões | **2025:** R\$ 9,1 milhões | **2026:** R\$ 9,6 milhões

**Securitizadora:** Virgo Companhia de Securitização

**Série, Emissão e Remuneração:** 240ª Série da 4ª Emissão, a IPCA+ 5,50%

**IF e outras informações (link):** [21D0001404](#)

### 5) CRI do Centro de Distribuição Logístico Oba Hortifruti

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 de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Desta forma, adquiriu a propriedade do CD Oba Hortifruti, localizado em Sumaré/SP, utilizando parte dos recursos via um CRI que possui as seguintes obrigações futuras:

#### Fluxo de amortização do CRI CD Oba Hortifruti, de 2024 a 2026:

**2024:** R\$ 1,8 milhão | **2025:** R\$ 4,7 milhões | **2026:** R\$ 5,1 milhões

**Securitizadora:** True Securitizadora S.A.

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

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

<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

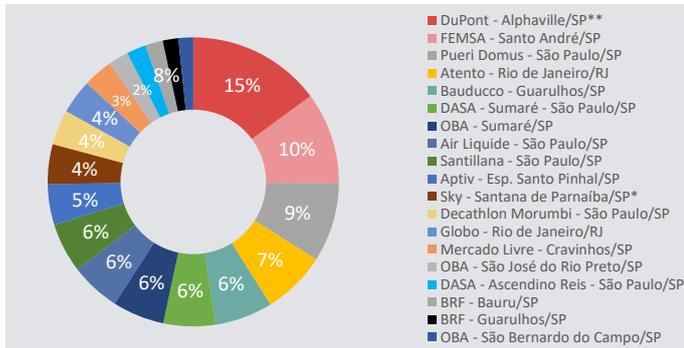
<b>A) Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 1.307.424</b>
B) Obrigações por securitização de recebíveis Imóveis DASA, Coca-Cola FEMSA e Oba Sumaré	R\$ 215.269
C) Obrigações por securitização de recebíveis Imóvel DuPont/TSER11	R\$ 125.956
D) Obrigações por aquisição de imóveis (Imóveis Decathlon Morumbi e CD 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\$ 136.146</b>
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>2</sup>	R\$ 19.405
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>3</sup>	R\$ 21.188
<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;

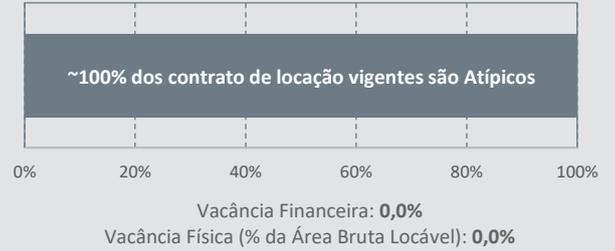
<sup>2</sup> O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

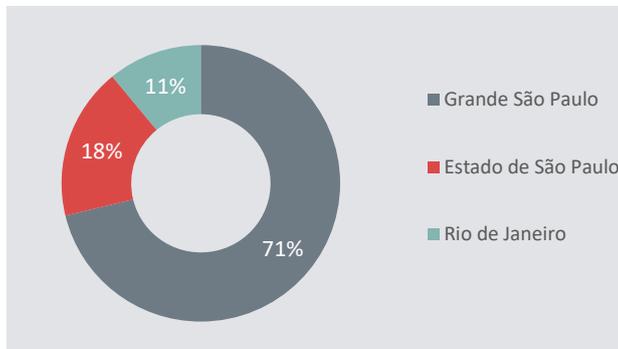
**ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO**



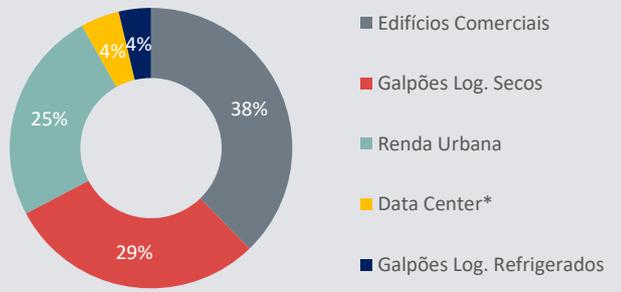
**OCUPAÇÃO DO FUNDO**



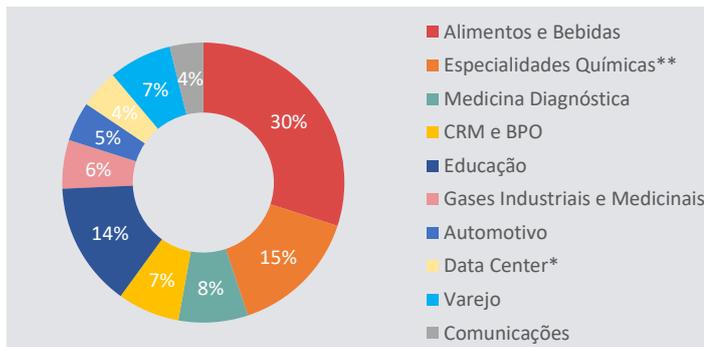
**ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**



**ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS**



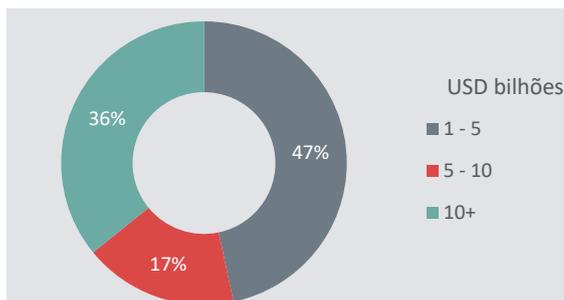
**ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS**



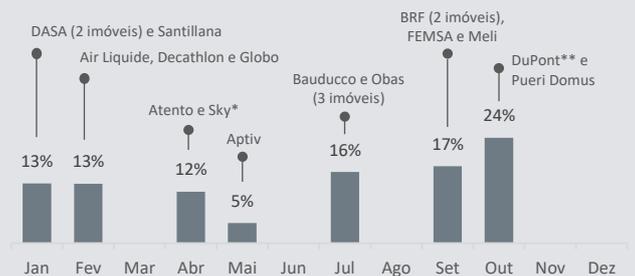
**ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES**



**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 TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

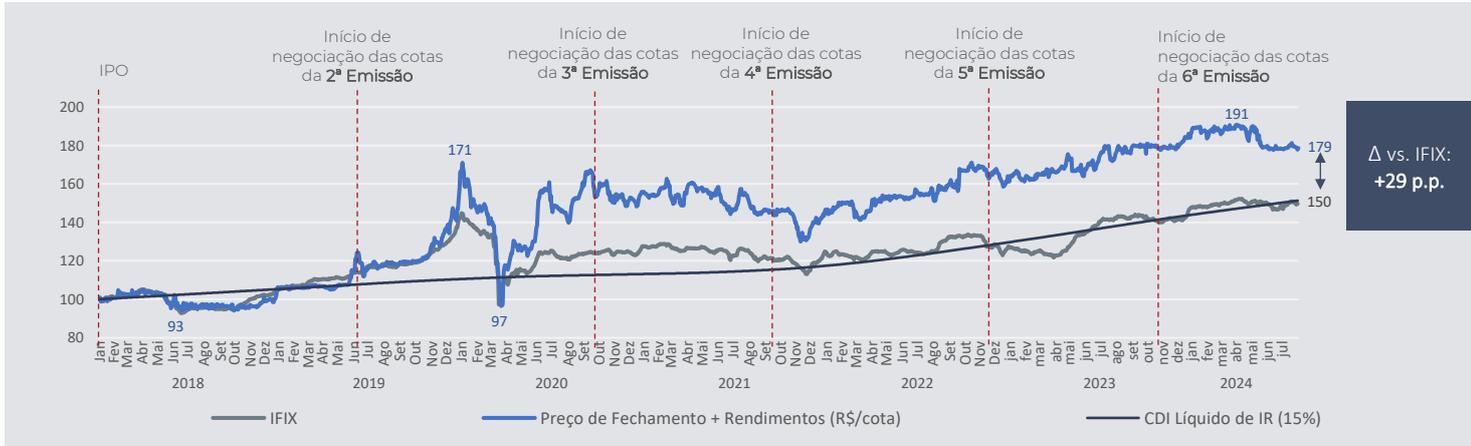
**MERCADO SECUNDÁRIO**  
Dados Gerais

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS**

	Jun/24	Do início até Jun/2024
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 1.947.771	R\$ 1.270.813
<b>Volume Total</b>	R\$ 44.798.729	R\$ 2.065.663.291
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 107,78	R\$ 107,78
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.325.855.215	R\$ 1.317.785.643
<b>Varição da cota</b>	-0,6%	7,8%
<b>Retorno Total</b>	-0,8%	78,4%



**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\$ 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	3.763m <sup>2</sup>
Área do Terreno	11.200m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 137.648
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\$ 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 <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 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

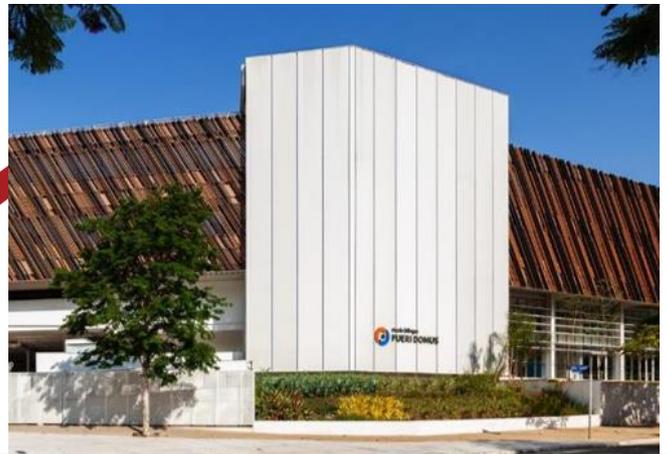


**DuPont (TSER11)**  
Alphaville - Barueri - SP

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 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\$ 262.500,00
Vencimento	Novembro/2036
Mês de Reajuste	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

## 7 POLÍTICA RESUMIDA DE INVESTIMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES

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

Ativos-Alvo e Outros Ativos	Mínimo de 80% do PL do Fundo deve ser destinado à aquisição de imóveis prontos não residenciais (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos e, até o limite de 20% do PL do Fundo, pode ser destinado a imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, entre outros.
Contrato de Locação	Atípico <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>	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.

## 7 DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Fundo, do administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Site de Relações com Investidores do Fundo](#)

> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também os fundos **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)** e **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundos de papel da Alianza. Para saber mais, acesse nossas páginas e redes sociais através dos links abaixo:



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



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

