



ALZR11 - ALIANZA TRUST RENTA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro de 2025

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:
28.737.771/0001-85

Nome do Fundo:
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

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\$ 1.316.807.513

Patrimônio Líquido*:
R\$ 1.300.994.832

Quantidade de cotas*:
122.266.250

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 10,64/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:
ALZR11: R\$ 195.923.769
Alianza Digital Realty: R\$ 1.449.295
TSER11: R\$ 8.380.112
TOTAL: R\$ 205.753.176

Quantidade de cotistas*:
178.582 (+1,2% vs. mês anterior)

*Data-base: 30/12/2025.

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 dezembro, **os aluguéis dos imóveis DASA Sumaré, DASA Ascendino Reis e Santillana foram corrigidos** pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses **em +4,5%**. O calendário de atualizações detalhado pode ser visualizado no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, mais adiante neste relatório.

A base de investidores do nosso Fundo continua se expandindo e alcançou **179 mil cotistas ao final de dezembro**, a partir da entrada de mais de 2 mil investidores apenas neste último mês. No mercado secundário, a cota se manteve praticamente estável no mês, ligeiramente acima de seu Valor Patrimonial.

Na nossa visão, isso ainda representa uma clara oportunidade aos investidores interessados no Fundo, dado que a queda no preço entre setembro de 2024 e setembro de 2025 é justificada apenas pelas condições exógenas, macroeconômicas. **O ALZR se encontra em seu melhor momento histórico, tanto em aspectos quantitativos, expresso em rendimentos recorrentes gerados, como qualitativos, com o portfólio mais diversificado, inquilinos de primeira categoria e prazos médios de contratos atípicos nos patamares mais elevados da nossa história.**

Com isso, **mais de 25 mil novos investidores** ingressaram na base do ALZR desde o desdobramento das cotas, ocorrido em maio/2025 – um expressivo crescimento de 16,5% no período. Entendemos que este evento continuará impulsionando a expansão da nossa base de sócios, com diversificação e potenciais aumento de liquidez e valorização das cotas no longo prazo.

Após a entrada do ALZR11 no **FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series**, uma série internacional de índices de Real Estate que atesta o reconhecimento e a qualificação do ativo no mercado global, notamos relevante incremento na liquidez do Fundo: o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 passou de uma média R\$ 1,5 milhão nos primeiros 5 meses do segundo semestre de 2025 para mais de R\$ 2,5 milhões apenas em dezembro. Para todos os demais detalhes relacionados, recomendamos a leitura do relatório anterior, referente a novembro, bem como a [Carta aos Cotistas](#) disponibilizada sobre o assunto.

8ª Emissão de Cotas

Na sequência da [Consulta Formal encerrada](#) em 17/10/2025 e em linha com o aprovado pelos cotistas do Fundo, anunciamos, em 12/01/2026, a [abertura da Oferta Pública da 8ª Emissão do ALZR11](#), para a captação de, inicialmente, até R\$ 528 milhões, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, através da distribuição de 50 milhões de Novas Cotas. Esta oferta tem como público-alvo investidores em geral e o preço de subscrição é de R\$ 10,56/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de R\$ 0,09/cota, perfazendo um total de R\$ 10,65/cota.

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: [Anúncio de Início](#), [Material Publicitário](#), [Lâmina da Oferta](#) e [Prospecto da Emissão](#).

Aquisição de Laboratório Diagnóstico Fleury, em Campinas/SP

O ALZR anunciou, através de [Fato Relevante](#) divulgado no dia 30/12, a aquisição de um novo ativo estratégico para o portfólio do Fundo: o Laboratório Diagnóstico Fleury, localizado em Campinas/SP. O imóvel foi desenvolvido na modalidade *Built-to-Suit (BTS)* e atende à demanda específica da rede de laboratórios para expansão em uma das regiões mais nobres do interior paulista.

O Grupo Fleury é uma das maiores e mais respeitadas empresas de medicina diagnóstica do Brasil, com quase 100 anos de história e faturamento superior a R\$ 8,2 bilhões (em 2024). Possui um perfil de crédito excepcional, conferindo ao ALZR11 um fluxo de caixa previsível e de alta qualidade.

O imóvel se localiza na Avenida Júlio de Mesquita, no bairro Cambuí, região reconhecida pela infraestrutura completa e por deter o metro quadrado mais caro do interior de São Paulo. Possui uma área construída de 4.227m² instalada em um terreno de 1.145m² e possui, ainda, uma área de expansão de 825m² (já construída e atualmente vaga), que poderá gerar receitas adicionais para o Fundo no futuro a partir da locação à própria rede Fleury.



Laboratório Diagnóstico Fleury Campinas/SP: imagens do projeto e da fachada neste momento (fase final de acabamentos).

A aquisição se deu a partir da compra da totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico detentora do imóvel, pelo valor de **R\$ 29,5 milhões**, com a primeira parcela, de R\$ 7,9 milhões, já paga na assinatura do Compromisso de Venda e Compra, momento em que ocorreu a transmissão da posse indireta. O saldo remanescente, de R\$ 21,6 milhões, será quitado na data de fechamento após a superação de condições precedentes e diligências.

A transação prevê um *Earn-Out* de até R\$ 7,5 milhões, que poderá ser pago em até 12 meses após o fechamento e desde que cumpridas determinadas obrigações contratuais pela locatária ou vendedora. Além disso, caso o Fleury exerça a opção de locar a área adicional para expandir sua operação, o Fundo pagará uma parcela complementar de até aproximadamente R\$ 12,6 milhões, cujo valor final poderá ser ajustado conforme o aluguel negociado para esse espaço.

O **Contrato de Locação Atípico**, por sua vez, conta com um prazo de vigência mínimo de **15 anos** e aluguel mensal inicial de aproximadamente **R\$ 255 mil**, o equivalente a um **Yield on Cost de 10,2% a.a. ao longo do primeiro ano**. O valor de locação será corrigido anualmente pelo IPCA e o contrato conta com uma fiança fidejussória da Fleury Centro de Procedimentos Médicos Avançados S/A. O contrato prevê, ainda, um pequeno Período de Carência para o início efetivo do pagamento do aluguel, sendo o primeiro aluguel devido a partir de 15/05/2026 e, durante este período, o Fundo receberá uma Renda Mínima Garantida a ser paga pelos vendedores do ativo.

Considerando a atual quantidade de cotas do ALZR, a expectativa é que esta transação represente aproximadamente **R\$ 0,02/cota/mês** no primeiro ano, em substituição ao valor correspondente ora aplicado em fundos de liquidez.

Essa aquisição amplia a excelência imobiliária do portfólio do ALZR a partir de um novo ativo *premium* localizado no Cambuí, contribuindo diretamente para a extensão do prazo médio dos contratos atípicos e para a manutenção da vacância física e

financeira zeradas do Fundo. Dessa forma, o movimento consolida o ALZR como um **veículo de renda resiliente e diversificado**, fundamentado na previsibilidade de receitas e na alta qualidade de crédito dos nossos inquilinos.

Disponibilidades, Rendimentos e Guidance

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** era de **R\$ 206 milhões, ou 16% do Patrimônio Líquido**, montante de liquidez considerado bastante saudável pela Gestora para o devido cumprimento das obrigações de longo prazo previstas.

O próximo pagamento de rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado do mês base deste relatório, **será no valor de R\$ 0,0851/cota** e acontecerá no dia 23/01 para a base de investidores posicionada em 16/01. Os resultados gerados no mês foram novamente superiores à média dos meses anteriores e mesmo após esta próxima distribuição, **o ALZR segue com sua reserva de lucros estabelecida em R\$ 0,052/cota**.

Agradecemos a confiança de todos os nossos investidores, novos e antigos, e seguimos com o propósito de gerar valor de forma consistente e previsível através de uma visão de longo prazo e gestão disciplinada de riscos.

Guidance: 1º semestre de 2026

Devido ao crescimento do Fundo e considerando sua diversidade de portfólio e complexidade geral, passamos a divulgar semestralmente a projeção da gestão em relação aos rendimentos a serem distribuídos, com objetivo de auxiliar nossos investidores a entenderem corretamente as perspectivas dos próximos períodos.

Projetando os resultados para o 1º semestre de 2026, estimamos que os rendimentos referentes a resultados recorrentes (sem extraordinários decorrentes de lucros nas vendas de ativos) a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,080 e R\$ 0,082/cota por mês – um guidance superior ao do semestre passado, reflexo das boas aquisições que o Fundo realizou com os recursos de sua última emissão de cotas.

Importante ressaltar que nesta projeção consideramos apenas recebimentos de aluguéis pelo Fundo, além de aplicação do caixa, como receitas e todas as despesas. Mas *não* consideramos resultados advindos de vendas de ativos, já realizadas ou futuras – ou seja, os rendimentos podem ser superiores quando esses efeitos forem levados em consideração, a cada mês, dentro do semestre em questão.

Assumimos ainda, nestas projeções, a correção dos contratos de locação atípicos do ALZR por uma inflação anualizada alinhada com as projeções de bancos e agentes econômicos e, como mencionado acima, não consideramos aqui quaisquer efeitos extraordinários derivados de alienações, já contratados ou que possam vir a acontecer.

Mercado secundário e demais comunicações

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de aproximadamente **R\$ 2,5 milhões** e a base de investidores continuou crescendo expressivamente após o desdobramento das cotas, alcançando **178.582 cotistas** no pregão de 30/12 – um incremento de 1,2% diante da base do mês anterior, ou **mais 2.047 novos investidores em um único mês**.

A partir da reunião do COPOM que definiu a taxa SELIC em 10,75% a.a., em 18/09/2024, a cota ALZR11 passou a ser negociada abaixo de seu Valor Patrimonial no mercado secundário e, desde este momento, ainda não superou este patamar. Entretanto, mesmo com a SELIC em 15,00% a.a., **ao final do mês de dezembro a cota estava sendo negociada no seu Valor Patrimonial**. Esta percepção de valor claramente reflete a solidez do Fundo, devidamente fundamentada na constância e previsibilidade dos rendimentos a partir dos contratos atípicos e gestão ativa do nosso portfólio.

Dos mais de 2 mil pregões que o Fundo teve suas cotas negociadas desde o IPO, em mais de 76% deles o ALZR negociou acima do seu Valor Patrimonial:

P/VP ALZR11
(Preço/Valor Patrimonial; início no IPO)



Atualmente, o Fundo possui 24 imóveis amplamente diversificados em seu portfólio, tanto em classe, tipos de uso, quanto em setores de atuação dos locatários e localizações. Seguimos trabalhando ativamente na gestão deste portfólio, buscando as melhores oportunidades para maximizar os resultados e a rentabilidade para nossos investidores.

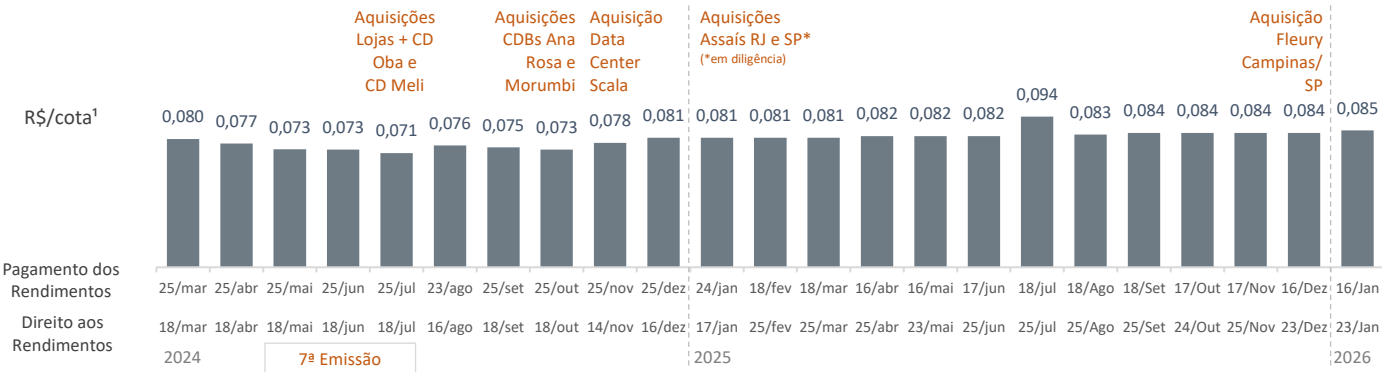
Demonstração de Resultados

Table with 15 columns: Em milhares de R\$1, Jan 2025, Feb 2025, Mar 2025, Abr 2025, Mai 2025, Jun 2025, 1º Sem 2025, Jul 2025, Ago 2025, Set 2025, Out 2025, Nov 2025, Dez 2025, 2º Sem 2025. Rows include Receitas, Despesas, Resultado Caixa, R\$/cota3, Resultado Distribuído, and R\$/cota3.

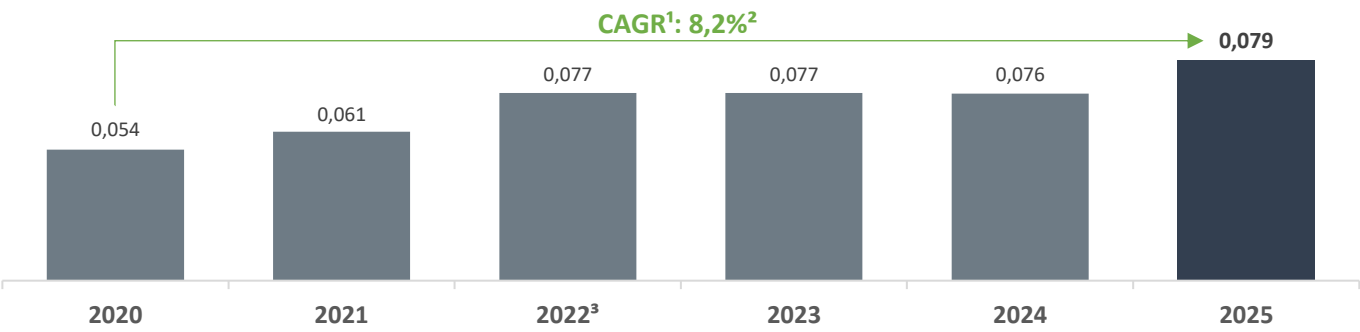
Obs. 1: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados;
Obs. 2: aluguéis recebidos + rendimentos de FIIs e CRIs investidos;
Obs. 3: histórico adaptado para manter a comparabilidade das informações ("base 10").

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/01/2026, no valor de **R\$ 0,0851/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês base deste relatório para a base de investidores do fechamento de 16/01/2026. 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.



Rendimentos recorrentes médios distribuídos em cada ano (R\$/Cota):



¹ CAGR ("Compound Annual Growth Rate"), ou Taxa de Crescimento Anual Composta: é a taxa de retorno médio de um investimento ao longo de um período definido, suavizando as flutuações anuais e demonstrando o crescimento como se tivesse sido a um ritmo estável. Ela é calculada utilizando o valor inicial, o valor final e o número de anos da amostra, sendo útil para diagnosticar o desempenho normalizado de um investimento;

² Para comparação, o CAGR do IPCA no mesmo período é de aproximadamente 5,6%;

³ Nesta análise desconsideramos o rendimento extraordinário gerado pela alienação do imóvel Clariant, que na época representou R\$ 0,488/cota.

Componentes do Resultado Caixa do mês (R\$/Cota):



Fluxo de Caixa Projetado

Considerando o crescimento recente do ALZR, tanto em diversidade geral do portfólio quanto em termos de complexidade do fundo em si, e em adição ao *guidance* de distribuição de rendimentos, passamos a apresentar também o Fluxo de Caixa projetado.

Entendemos que estas informações auxiliarão nossos investidores no correto entendimento deste importante tema, bem como da estrutura de capital do Fundo, que já possui uma **média de prazos de contratos atípicos em torno de uma década** neste momento. Caso fiquem dúvidas, estamos à disposição para saná-las através de nossos canais de relacionamento.

1) Parcelas futuras a pagar pelas aquisições de ativos

Pelo imóvel **Decathlon Morumbi**, o Fundo já pagou R\$ 44,85 milhões e possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, no valor inicial de R\$ 24,15 milhões (corrigida pelo IPCA) e devida em até 12 meses após a aprovação, pela Prefeitura de São Paulo, do projeto de expansão do estabelecimento. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 30/12/2020.

Adicionalmente, o ALZR já pagou pelos **Centros de Diagnóstico CDBs Ana Rosa e Morumbi**, em São Paulo, o valor de R\$ 45 milhões (Sinal + 2 parcelas) e possui, neste momento, obrigação de pagamento de mais uma parcela semestral no valor de R\$ 15 milhões. Mais detalhes no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 04/10/2024.

Em relação ao **CD locado para o Mercado Livre**, em Ribeirão Preto/SP, o ALZR desembolsou o valor de R\$ 4 milhões, referente à uma liberação parcial da Parcela Retenção, retendo ainda o valor de R\$ 1 milhão para algumas obrigações remanescentes do Vendedor previstas no CVC ([Fato Relevante](#)).

Pelas duas lojas locadas para o **Assaí** ([Fato Relevante](#)), o ALZR possui as seguintes obrigações futuras:

- **Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ**: o valor adicional fixo de até R\$ 10 milhões, que inicialmente seria pago até novembro de 2025, *desde que cumpridas todas as obrigações do vendedor e da locatária*, teve seu pagamento adiado por conta de algumas obrigações ainda em aberto;

- **Loja Assaí Guarujá/SP**: um pagamento de aproximadamente R\$ 18,7 milhões será pago na data de fechamento além de um valor fixo de até R\$ 21 milhões, a ser pago em fevereiro de 2026, *desde que cumpridas todas as obrigações da vendedora e da locatária*.

Por fim, pela recente aquisição do **Laboratório Diagnóstico Fleury, em Campinas/SP** ([Fato Relevante](#)): o saldo remanescente de R\$ 21,6 milhões será quitado na data de fechamento, após a superação de condições precedentes e diligências, e prevê um *Earn-Out* condicional de até R\$ 7,5 milhões, que poderá ser pago em até 12 meses após o fechamento.

2) Parcelas futuras a receber pelas vendas de ativos

Devido à gestão ativa e geradora de oportunidades, o ALZR tem recursos a receber pelas vendas dos ativos IPG, Aptiv e Santillana.

Pelo **Imóvel IPG**, cujo valor total da venda foi de R\$ 19,5 milhões, o Fundo já recebeu R\$ 2,0 milhões em 07/2024, R\$ 3,1 milhões em 07/2025 corrigidos pela variação do IPCA desde 07/2024, concomitantemente a lavratura da escritura de venda do imóvel, e receberá R\$ 14,5 milhões da seguinte forma: R\$ 1,8 milhão em 10/2025 (já recebida) e 21 parcelas mensais de R\$ 604.166,67, vencendo-se a primeira em 11/2025 (já recebida) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas do saldo serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA entre 07/2024 e seu respectivo pagamento.

Cabe ressaltar que o ALZR já havia recebido uma multa de R\$ 5,2 milhões pela rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel IPG em julho de 2023, e esse valor já foi distribuído aos investidores como parte do lucro caixa no segundo semestre daquele ano. Para todo os detalhes, indicamos a leitura completa do [Fato Relevante](#) de 25/07/2024 e Relatórios Gerenciais do período.

Pela venda do **imóvel Santillana** pelo valor total de **R\$ 53 milhões**, conforme divulgação em [28/03/2025](#), o Fundo continuará a receber a renda de locação do imóvel por um período de 30 meses, simultaneamente ao recebimento das parcelas do saldo de venda. A primeira parcela, no valor de R\$ 3,75 milhões, foi recebida em 05/2025, e as demais parcelas, no valor de R\$ 1,25 milhão, estão sendo recebidas nos meses subsequentes, sendo que todas serão devidamente corrigidas pelo IPCA desde a data do fechamento. Projetamos um incremento de Lucro Caixa adicional ao Fundo de R\$ 0,008/cota no primeiro mês e, posteriormente, um incremento médio de aproximadamente R\$ 0,003/cota por mês pelos 39 meses subsequentes. O capital liberado e o montante não distribuível serão reinvestidos de forma estratégica, visando aproveitar as oportunidades de mercado.

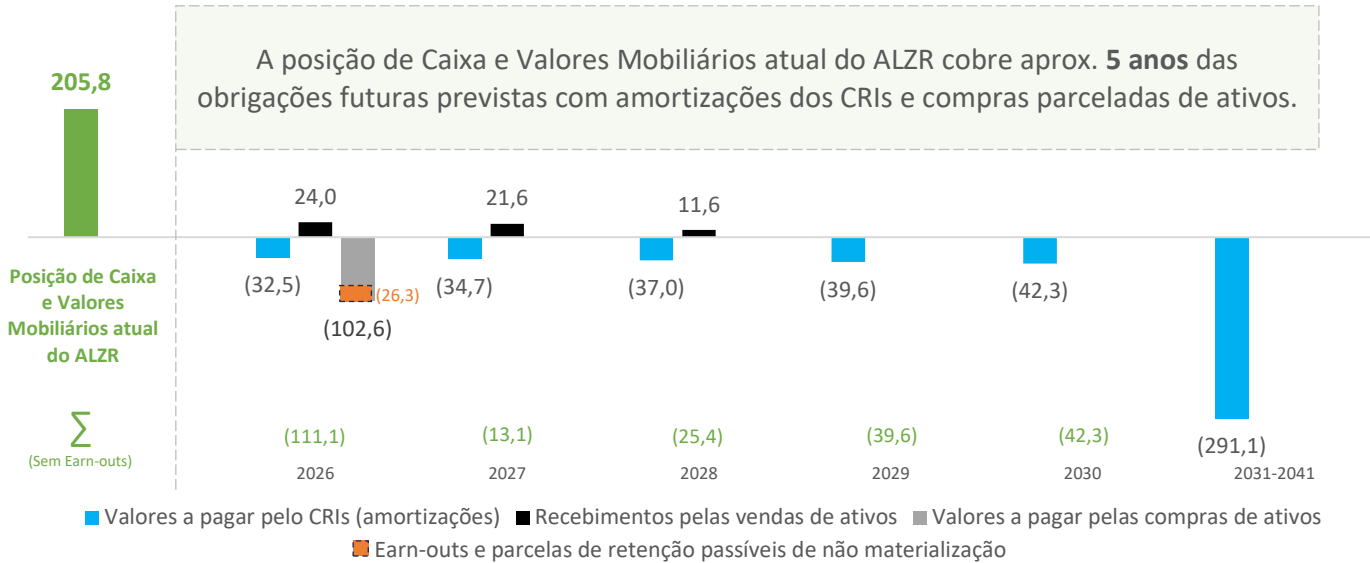
3) CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários

O ALZR possui compromissos estabelecidos pelas aquisições de alguns de seus ativos através de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujos fluxos de amortizações previstos estão apresentados abaixo:

Em milhões de R\$	2026	2027	2028-2041	Total	Emissor	Série e Emissão	Remun. Anual	IF e outras informações	Fatos Relevantes
Dasa Sumaré e Ascendino Reis/SP	2,9	3,1	57,5	63,5	Planeta	169ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,23%	20L0653519	16/12/2020 28/12/2020
Coca-Cola FEMSA/SP	3,8	4,0	40,1	47,9	Planeta	159ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21H0975635	27/04/2021 30/12/2021
TSER11 (DuPont)	7,8	8,2	74,7	90,7	Virgo	240ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21D0001404	11/01/2023 30/01/2023
Oba (CD Sumaré/SP)	5,1	5,5	56,9	67,5	True	1ª Série 324ª Emissão	IPCA+ 7,65%	24E3191022	23/05/2024 15/07/2024
Alianza Digital (Scala/RS)	6,3	6,8	66,1	79,7	Opea	1ª e 2ª Série 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	24J3438891 24J3439259	17/04/2024 14/11/2024
Mercado Livre/SP	4,6	4,9	61,7	71,1	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	25A3991496	18/10/2024 12/02/2025
Assai Rio de Janeiro/RJ	2,0	2,2	52,7	56,8	Bari	1ª Série 21ª Emissão	IPCA+ 7,75%	23H1539646	24/05/2024 20/01/2025
Total	32,5	34,7	410,0	477,2					

ALZR11: Fluxo de Caixa previsto

em milhões de Reais; não considera os rendimentos gerados pelas locações dos ativos do ALZR



 ESTRUTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE SOLVÊNCIA
Em milhares de R\$, com data base no mês de referência deste relatório

A) Patrimônio Líquido	R\$ 1.300.995
B) Obrigações por CRIs (até 2041) ¹	R\$ 436.527
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R\$ 68.232
D) Caixa e Valores Mobiliários Atual ¹	R\$ 205.753
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C)/A]	38,8%
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C)/Ativo]	29,6%
→ Relação Caixa e Valores Mobiliários / Obrigações Futuras	40,8%
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)²	R\$ 154.728
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ³	R\$ 35.232
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ⁴	R\$ 38.132
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	47,4%

¹ Com a liquidação da SPE do imóvel Mercado Livre, todos os ativos e passivos da referida Sociedade passam a ser reconhecidos diretamente no balanço do ALZR a partir de maio/2025, em contrapartida à linha “10.13 - Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII” do Informe Mensal. Assim, da mesma forma que o CRI Mercado Livre passa a ser reconhecido diretamente no ALZR, o caixa da SPE (ou cerca de R\$ 81 milhões) também passou a compor o caixa do Fundo a partir desta competência;

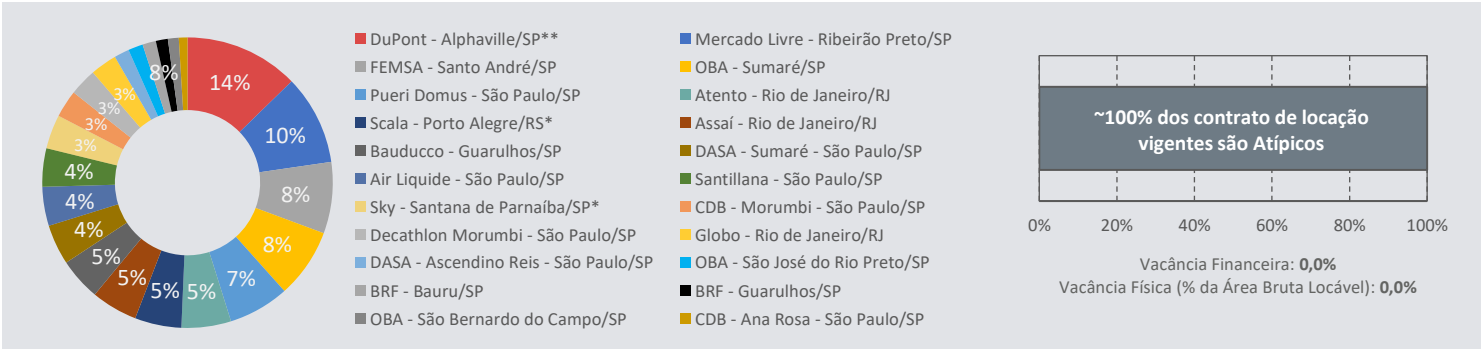
² Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

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

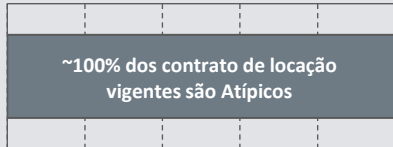
⁴ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

Fontes: Informes Mensais e Relatórios das Securitizadoras.

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

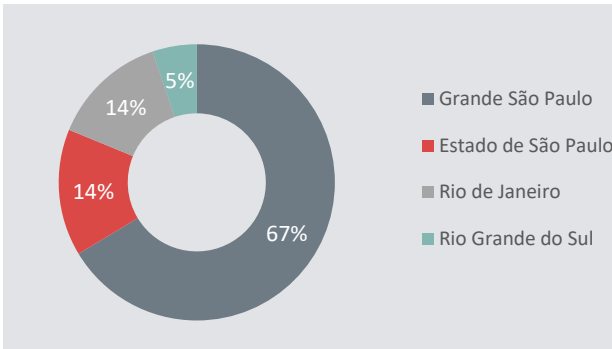


OCUPAÇÃO DO FUNDO

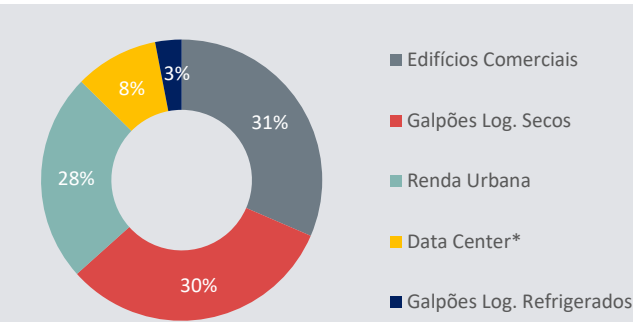


Vacância Financeira: 0,0%
Vacância Física (% da Área Bruta Locável): 0,0%

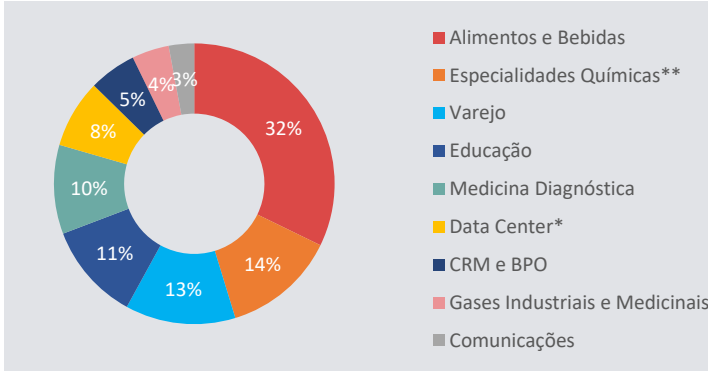
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



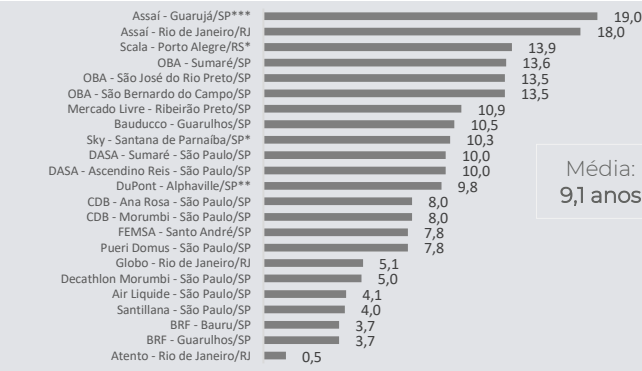
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



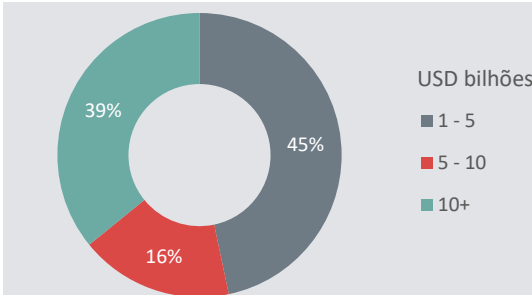
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



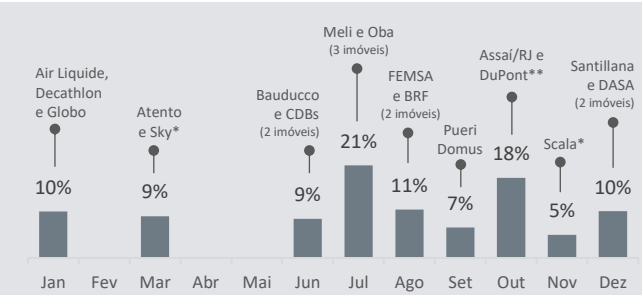
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (efeito caixa)

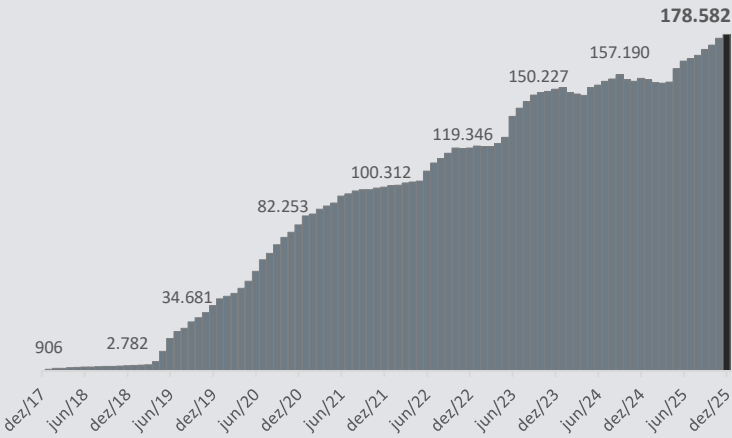


Obs.: *1: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; **2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSE11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; ***3: Imóvel Assaí SP em fase final de diligência, conforme Fato Relevante de 20/01/2025.

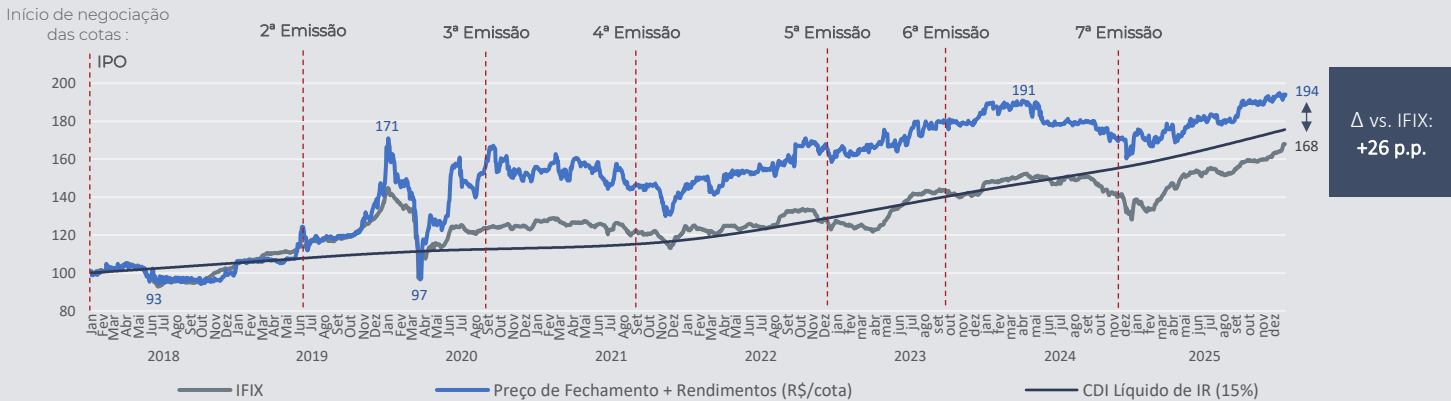
MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

	Dez/25	Do início até Dez/2025
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.528.263	R\$ 1.372.292
Volume Total	R\$ 50.565.265	R\$ 2.726.743.881
Preço de Fechamento	R\$ 10,77	R\$ 10,77
Valor de Mercado	R\$ 1.316.807.513	R\$ 1.316.807.513
Variação da cota	0,6%	7,7%
Retorno Total	1,3%	103,9%

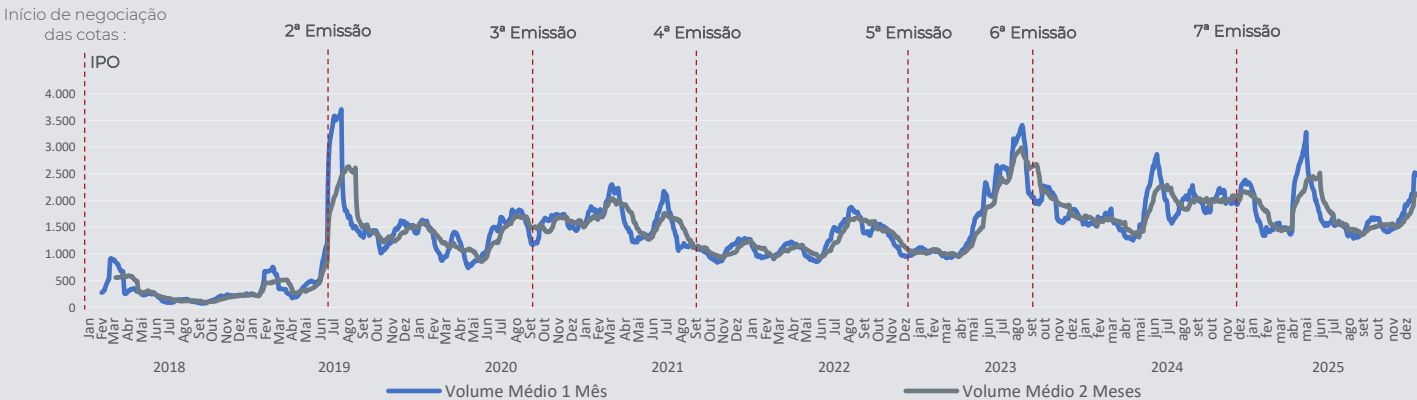
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



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

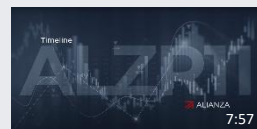
(clique aqui ou nas fotos para acessar a página de Portfólio no site de RI)



: ALZR11: Timeline
e Portfólio (2025)
Alianza Gestão de Recursos



Assista ao vídeo



Atento

Rio de Janeiro - RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m ²
Área do Terreno	2.662m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 594.582
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Depósito Caução*	R\$ 8,4 milhões

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

Air Liquide

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logíst./Industrial
Localização	V. Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m ²
Área do Terreno	9.126m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 467.766
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000



BRF
Bauru - SP

Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.840m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 169.722
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

BRF
Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.763m ²
Área do Terreno	11.200m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 151.356
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA



Ativo em fase de desinvestimento.
Detalhes: [Fato Relevante de 28/03/2025](#).

Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m ²
Área do Terreno	5.403m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 459.301
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 5,5 milhões

Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP



Classe de Imóvel	Centro de Distrib. Log.
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m ²
Área do Terreno	36.740 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 900.919
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA
Ocupação do Imóvel	100%



DASA (Ascendino)
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.284m ²
Área do Terreno	1.650m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 180.247
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2,9 milhões

DASA (Sumaré)
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.227m ²
Área do Terreno	2.248m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 482.972
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8,4 milhões



Decathlon

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.765 m ²
Área do Terreno	14.978 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 328.172
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

Globo

Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.879m ²
Área do Terreno	1.125m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 319.233
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA



Sky

Santana de Parnaíba - SP

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Sant. de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	4.027m ²
Área do Terreno	19.814m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 384.444
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 13,5 milhões

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	11.833 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 533.855
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Junho
Índice de Reajuste	IPCA



DuPont (TSER11)

Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,98% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 2.067.044
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA

Pueri Domus

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial Renda Urbana Educacional
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.016m ²
Área do Terreno	5.121m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 767.099
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 8,8 milhões



Loja Oba Hortifruti

São Bernardo do Campo/SP

Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São Bernardo do Campo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.428m ²
Área do Terreno	2.111m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 137.052
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4,7 milhões

Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São José do Rio Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.722m ²
Área do Terreno	7.000m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 187.397
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6,4 milhões



CD Oba Hortifruti

Sumaré/SP

Classe de Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Sumaré/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	33.795m ² + área de expansão de até 14.116m ²
Área do Terreno	90.602m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 877.931
Vencimento	Julho/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 30,0 milhões

CD Mercado Livre

Ribeirão Preto/SP



Classe de Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Ribeirão Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	38.383m ²
Área do Terreno	114.630m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
RMG Vigente	R\$ 1.058.374
Vencimento	Novembro/2036
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA



CDB Ana Rosa

São Paulo/SP

Classe de Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Vila Mariana - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	1.598m ²
Área do Terreno	621m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 109.455
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

CDB Morumbi

São Paulo/SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 345.877
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA



Scala Data Center

Porto Alegre - RS

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Porto Alegre/RS
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	5.311m ²
Área do Terreno	4.730m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.217.697
Vencimento	Novembro/2039
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA
Carta Fiança	R\$ 11,2 milhões

Assaí SP

Guarujá - SP



Ativo em fase final de diligência.
Detalhes: [Fato Relevante de 20/01/2025](#).

Classe de Imóvel	Loja de Varejo Alimentício
Localização	Guarujá/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	17.554 m ²
Área do Terreno	63.172 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.068.194
Vencimento	Dezembro/2044
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA



Assaí RJ

Rio de Janeiro - RJ

Classe de Imóvel	Loja de Varejo Alimentício
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.132 m ²
Área do Terreno	31.940 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 584.601
Vencimento	Dezembro/2043
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA

Fleury

Campinas - SP



Classe de Imóvel	Laboratório Diagnóstico
Localização	Campinas/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.227 m ²
Área do Terreno	1.145 m ²
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 255.000,00
Vencimento	Julho/2040
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Julho
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).

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](#)

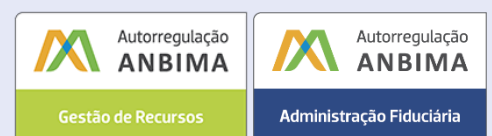
> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

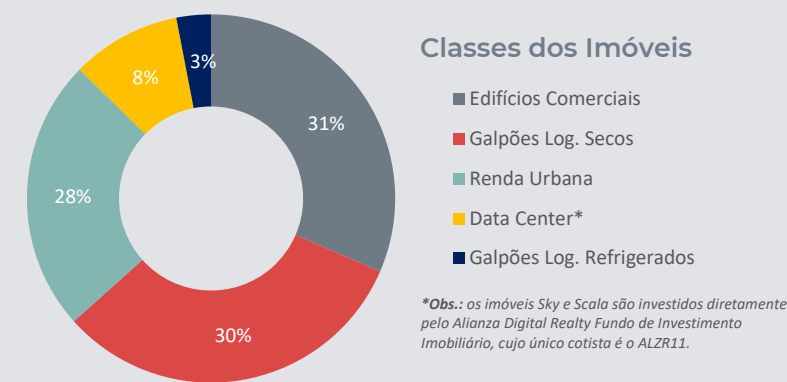
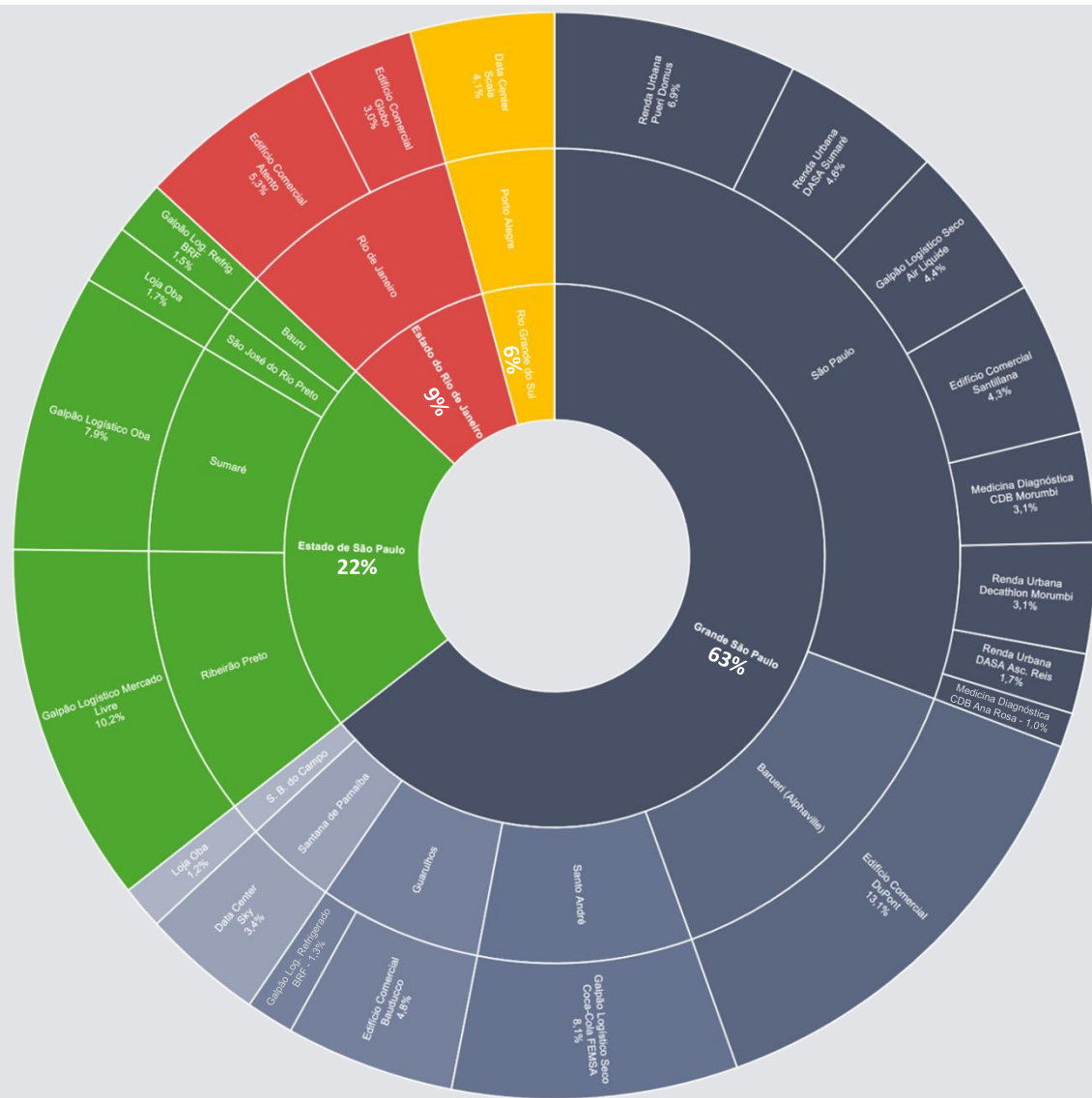
Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundo de crédito *high yield* imobiliário da Alianza. Para saber mais, acesse nossas páginas e redes sociais através dos links abaixo:



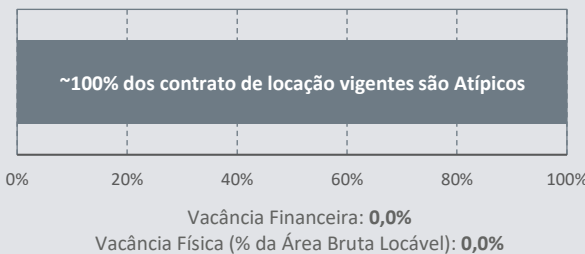
Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, 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



*Obs.: os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pela Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.



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