

# Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)

---

RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO 2026



# Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)

Responsabilidade Limitada

CNPJ 28.737.771/0001-85

Início Janeiro de 2018

## PRESTADORES DE SERVIÇO

Gestora  
Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador & Escriturador  
BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

## OBJETIVO DO FUNDO

Investimento de longo prazo, focado em renda, através de portfólio híbrido de ativos imobiliários, prioritariamente via contratos de locação atípicos (*Built-to-Suit* e *Sale&Leaseback*). A Política de Investimentos está detalhada no seu [Regulamento](#).

## HISTÓRICO DO FUNDO



## INDICADORES · AGOSTO 2026

**R\$ 1.758M**

Patrimônio  
Líquido

**R\$ 10,69**

Cota  
Patrimonial

**164.400.501**

Quantidade  
de Cotas

**209.909**

Quantidade  
de Cotistas

## TAXAS

Administração, Gestão  
& Escrituração

**1,00% a.a.**

sobre o Patrimônio Líquido ou o valor de mercado quando integrando o IFIX.

Performance

Não há

# Comentário Mensal

## Destaques do Mês

### Movimentação Locatários

Em agosto, ocorreram reajustes de aluguel referentes aos ativos Coca-Cola FEMSA, BRF Bauru e BRF Guarulhos, que foram corrigidos pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses. O calendário de reajustes pode ser visualizado no gráfico “Mês de Reajuste” ([clique aqui](#)).

### Resultado do Mês

O Resultado Caixa gerado no mês foi de R\$ 0,0887/cota. Desse valor, R\$ 0,0028/cota referem-se a resultado extraordinário (venda do imóvel Santillana e IPG), de forma que R\$ 0,0859/cota correspondem ao resultado recorrente do Fundo. Será mantido, para o mês, um Resultado Distribuído de R\$ 0,0840/cota, valor correspondente ao teto do *guidance* do 2S26, a ser pago em 23/09 aos investidores posicionados em 18/09. Vale destacar que o ALZR11 segue gerando resultados mensais superiores a distribuição, e com isso incrementando suas reservas, agora em um patamar de R\$ 0,0350/cota.

### Recompra de Cotas

Durante o mês, foram adquiridas 44.000 cotas a R\$ 9,90/cota na média, desconto relevante sobre o valor patrimonial, assim reduzindo o total de cotas do fundo para 164.400.501. Para mais detalhes sobre o programa de Recompra de Cotas, [clique aqui](#).

| Indicadores Financeiros             | Agosto 2026       |
|-------------------------------------|-------------------|
| Patrimônio Líquido                  | R\$ 1.757.788.637 |
| Cota Patrimonial                    | R\$ 10,69         |
| Valor de Mercado                    | R\$ 1.644.005.010 |
| Cota Mercado                        | R\$ 10,00         |
| P/VP                                | 0,94              |
| <i>Dividend Yield</i> (mercado)     | 10,1%             |
| <i>Dividend Yield</i> (patrimonial) | 9,43%             |

| Indicadores Imobiliários          | Agosto 2026            |
|-----------------------------------|------------------------|
| ABL Total <sup>1</sup>            | 288.677 m <sup>2</sup> |
| Número de Ativos <sup>1</sup>     | 26                     |
| Número de Locatários <sup>1</sup> | 20                     |
| WALE                              | 9,5 anos               |

<sup>1</sup> Considera os ativos adquiridos na 8ª Emissão de Cotas: Fleury, BTS Shopee e Oscar Freire Office.

# Resultados mês e Guidance atualizado

## Guidance | 2º semestre de 2026

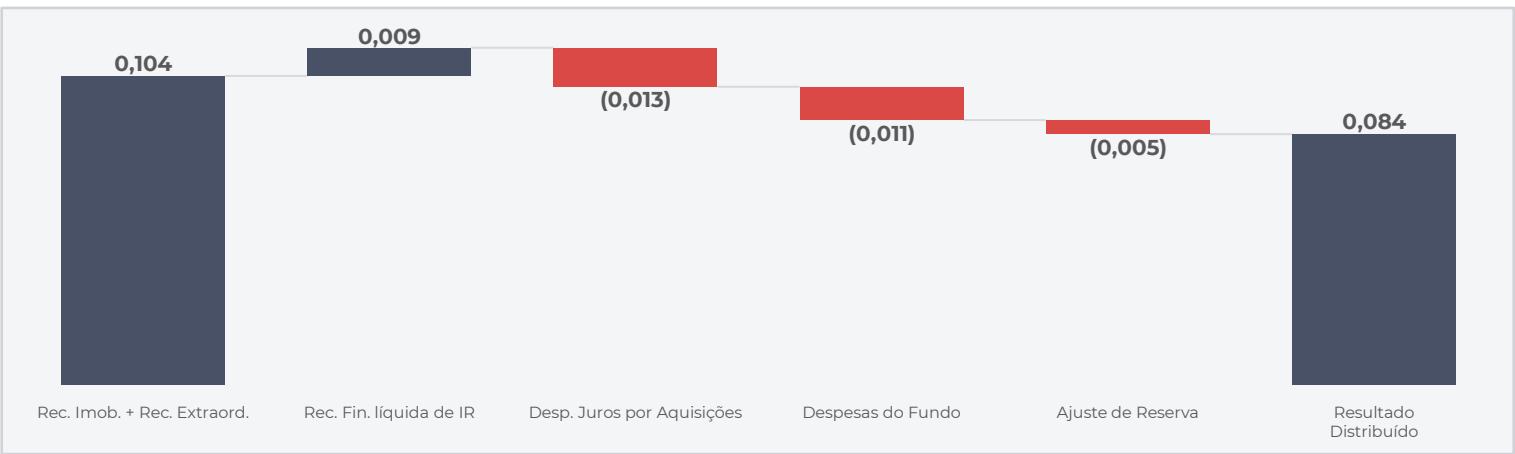
Projetando os resultados para o 2º semestre de 2026, atualizamos o *guidance* do Fundo, e estimamos que os rendimentos, referentes apenas a resultados recorrentes, a serem distribuídos mensalmente sejam entre R\$ 0,082 e R\$ 0,084/cota, uma elevação importante sobre o *guidance* anterior.

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 por uma inflação anualizada alinhada com as projeções agentes econômicos e, como mencionado acima, não consideramos quaisquer efeitos extraordinários derivados de alienações, já contratados ou que possam vir a acontecer.

| Em R\$ mil <sup>1</sup>               | Set 2025 | Out 2025 | Nov 2025 | Dez 2025 | Jan 2026 | Fev 2026 | Mar 2026 | Abr 2026 | Mai 2026 | Jun 2026 | Jul 2026 | Ago 2025 | Acum. 2026 | Acum. 12M |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-----------|
| Receitas                              | 11.714   | 11.980   | 11.629   | 11.921   | 11.024   | 10.972   | 11.596   | 12.700   | 15.683   | 15.125   | 17.738   | 16.418   | 111.256    | 158.500   |
| Receitas Imobiliárias <sup>2</sup>    | 12.057   | 12.344   | 12.482   | 12.145   | 10.588   | 11.893   | 11.021   | 12.479   | 15.527   | 14.889   | 17.554   | 16.552   | 110.504    | 159.532   |
| Juros por Aquis. de Imóveis           | (2.055)  | (2.122)  | (2.158)  | (2.007)  | (2.126)  | (2.116)  | (1.962)  | (2.098)  | (2.028)  | (2.019)  | (2.072)  | (2.138)  | (16.559)   | (24.901)  |
| Receita Financeira Líq. de IR         | 1.407    | 1.234    | 917      | 749      | 324      | 796      | 2.119    | 1.860    | 1.737    | 1.805    | 1.794    | 1.540    | 11.974     | 16.281    |
| Resultado Extraordinário <sup>3</sup> | 305      | 525      | 388      | 1.033    | 2.238    | 398      | 418      | 459      | 447      | 450      | 461      | 465      | 5.336      | 7.588     |
| Despesas                              | (1.368)  | (1.138)  | (1.366)  | (1.245)  | (1.231)  | (1.182)  | (1.312)  | (410)    | (1.581)  | (2.031)  | (1.410)  | (1.843)  | (11.002)   | (16.119)  |
| Despesas do Fundo                     | (1.368)  | (1.138)  | (1.366)  | (1.245)  | (1.231)  | (1.182)  | (1.312)  | (410)    | (1.581)  | (2.031)  | (1.410)  | (1.843)  | (11.002)   | (16.119)  |
| Outros                                | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -          | -         |
| Resultado Caixa                       | 10.346   | 10.842   | 10.263   | 10.676   | 9.793    | 9.789    | 10.284   | 12.290   | 14.102   | 13.094   | 16.328   | 14.575   | 100.254    | 142.382   |
| R\$/cota <sup>4</sup>                 | 0,0846   | 0,0887   | 0,0839   | 0,0873   | 0,0801   | 0,0770   | 0,0733   | 0,0746   | 0,0857   | 0,0796   | 0,0993   | 0,0887   | 0,6583     | 1,0029    |
| Resultado Distribuído                 | 10.270   | 10.270   | 10.270   | 10.393   | 10.215   | 10.616   | 11.727   | 13.755   | 13.745   | 13.743   | 13.813   | 13.810   | 101.425    | 142.629   |
| R\$/cota <sup>4</sup>                 | 0,0840   | 0,0840   | 0,0840   | 0,0850   | 0,0836   | 0,0836   | 0,0836   | 0,0836   | 0,0836   | 0,0836   | 0,0840   | 0,0840   | 0,6693     | 1,0063    |

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



<sup>1</sup> Os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados;  
<sup>2</sup> Aluguéis recebidos + rendimentos de FILs e CRIs investidos;  
<sup>3</sup> Considera a venda dos ativos Moderna e IPG.  
<sup>4</sup> Histórico adaptado para manter a comparabilidade das informações ("base 10").

# Aquisição de Ativos | Parcelas a pagar

## Decathlon | São Paulo - SP

O Fundo já pagou, aproximadamente, 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 imóvel. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

## Assaí | Guarujá - SP

O Fundo ainda não realizou desembolsos referentes a esta aquisição. Na data de fechamento, será pago aproximadamente R\$ 18,7 milhões, além de um valor fixo de até R\$ 21 milhões a ser desembolsado em prazo a definir com o vendedor, condicionado ao cumprimento integral das obrigações da vendedora e da locatária. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

## Fleury | Campinas - SP

O Fundo já desembolsou, aproximadamente, R\$ 29,5 milhões. Há ainda a previsão de pagamento de um Earn-Out condicional no valor de até R\$ 7,5 milhões, que poderá ser pago em até 12 meses após o fechamento da transação. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

## CD Shopee | Ibitinga - SP

O Fundo já pagou, aproximadamente, R\$ 125 milhões. Há ainda a previsão de pagamento de um Earn-Out condicional no valor de até R\$ 20 milhões, que poderá ser pago em até 12 meses após o fechamento da transação (julho de 2027). Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

## Oscar Freire Office | São Paulo - SP

O Fundo já pagou, aproximadamente, R\$ 99 milhões. Há ainda a previsão de pagamento de um Earn-Out condicional no valor de R\$ 33 milhões, que poderá ser pago em até 12 meses após o fechamento da transação. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

# Venda de Ativos | Parcelas a receber

## IPG

O Ativo foi alienado por R\$ 19,5 milhões, pagos da seguinte forma: R\$ 2,0 milhões na assinatura do CCV em 07/2025; R\$ 3,0 milhões na lavratura da Escritura, também em 07/2025; e R\$ 14,5 milhões divididos em R\$ 1,8 milhão em 10/2025 e 21 parcelas mensais de R\$ 604 mil com início em 11/2025. Todas as parcelas do saldo serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA entre a data de assinatura do Compromisso e o respectivo vencimento. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

## Santillana

O Ativo foi alienado por R\$ 53,0 milhões, pagos da seguinte forma: R\$ 500 mil de sinal na assinatura do CCV; R\$ 3,75 milhões em 05/2025, corrigidos pela variação positiva acumulada do IPCA desde a data do Compromisso; e o saldo remanescente de R\$ 48,75 milhões em 39 parcelas mensais sucessivas de R\$ 1,25 milhão cada, corrigidas pelo IPCA a partir da data de fechamento. A alienação deve gerar um incremento de Lucro Caixa ao Fundo de R\$ 0,008/cota no primeiro mês e, nos 39 meses subsequentes, um incremento médio de aproximadamente R\$ 0,003/cota ao mês. O capital liberado e o montante não distribuível serão reinvestidos de forma estratégica, aproveitando as oportunidades de mercado. Para mais detalhes, acesse o [Fato Relevante](#).

# Fluxo de Caixa Projetado



## Estrutura de Capital

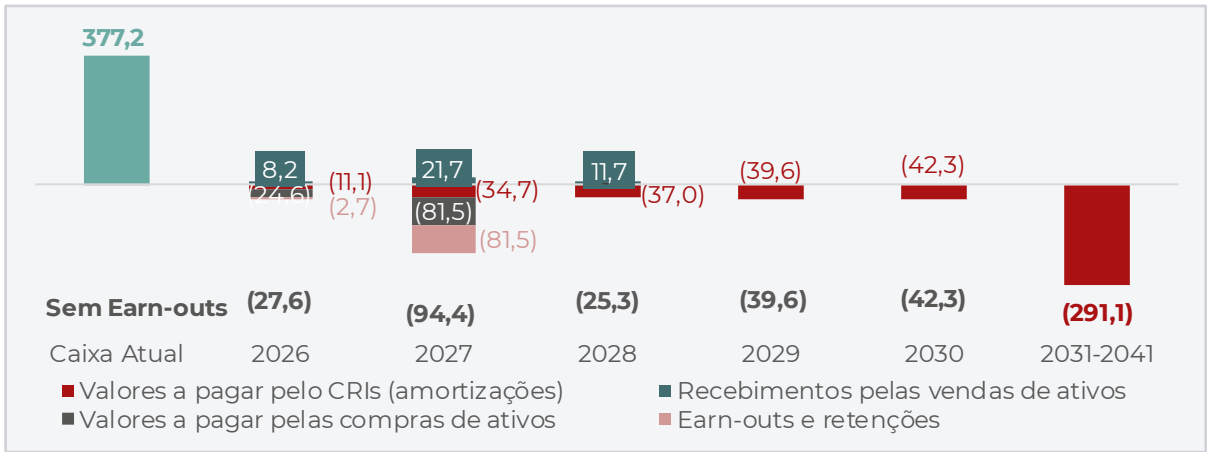
Ao término do mês, a posição de Caixa e Valores Mobiliários era de R\$ 387 milhões, ou 22% do Patrimônio Líquido, montante de liquidez considerado bastante saudável pela Gestora para o devido cumprimento das obrigações de longo prazo previstas.

A Relação Passivo total/Ativo passou para um patamar de 18%. Esse nível após a 8ª emissão de cotas representa um marco relevante na trajetória do Fundo: a redução da alavancagem evidencia a solidez da estrutura de capital, a maturidade da Gestão e o compromisso com a geração de valor de longo prazo.

## Estrutura de Capital e Indicadores de Liquidez (em R\$ mil)

|                                                                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| A) Patrimônio Líquido                                                                                         | R\$ 1.757.789 |
| B) Obrigações por CRIs (até 2041) <sup>1</sup>                                                                | R\$ 545.369   |
| C) Obrigações por Aquisição de Imóveis                                                                        | R\$ 31.632    |
| D) Caixa e Valores Mobiliários Atual <sup>1</sup>                                                             | R\$ 377.191   |
| à Relação Passivo / Ativo                                                                                     | 18%           |
| E) Receita Bruta Anual<br>(Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12) <sup>2</sup> | R\$ 217.098   |
| F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>3</sup>                                             | R\$ 34.505    |
| G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>4</sup>                                      | R\$ 41.365    |
| à Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]                      | 35%           |

## Fluxo de Caixa Previsto

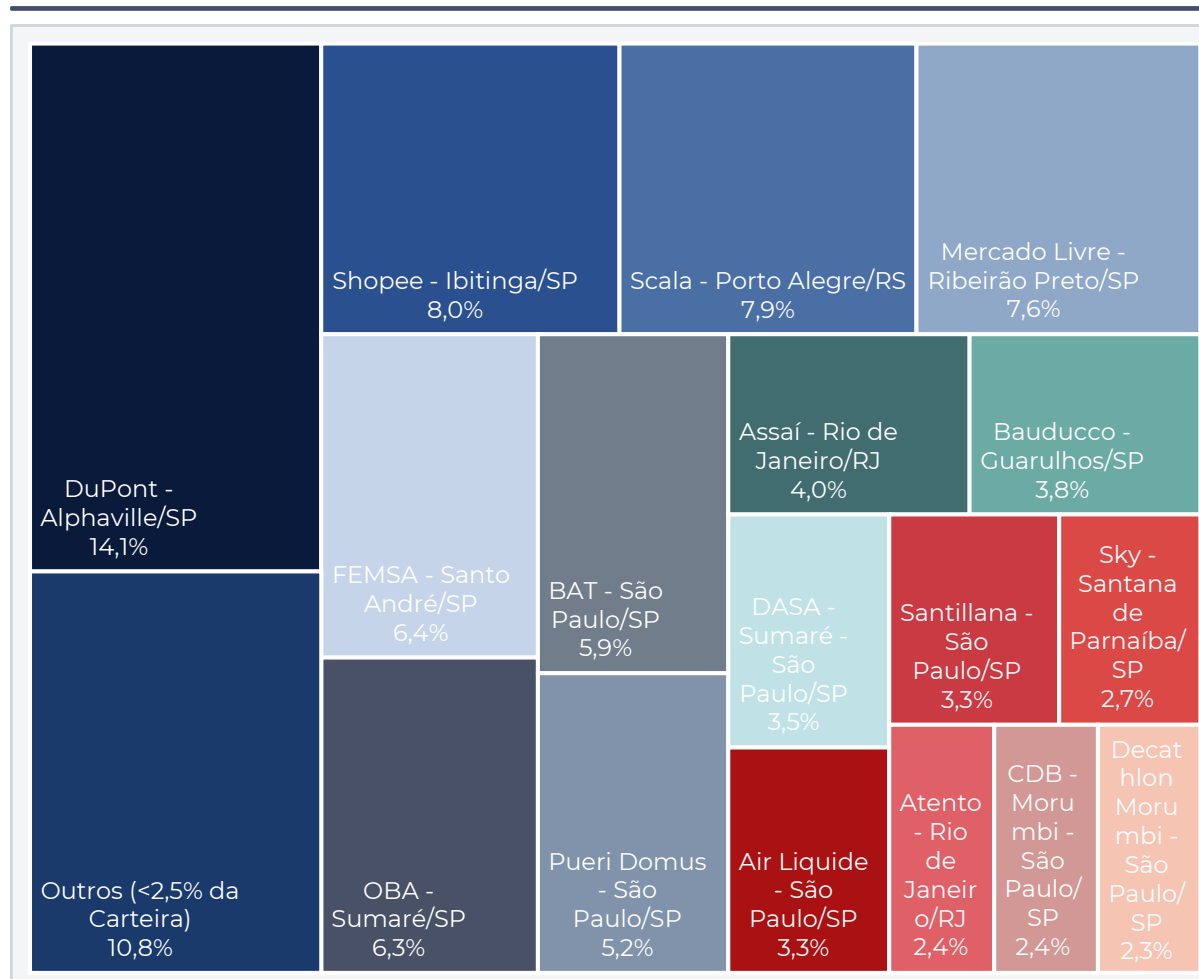


# Fluxo de Caixa Projetado - CRIs

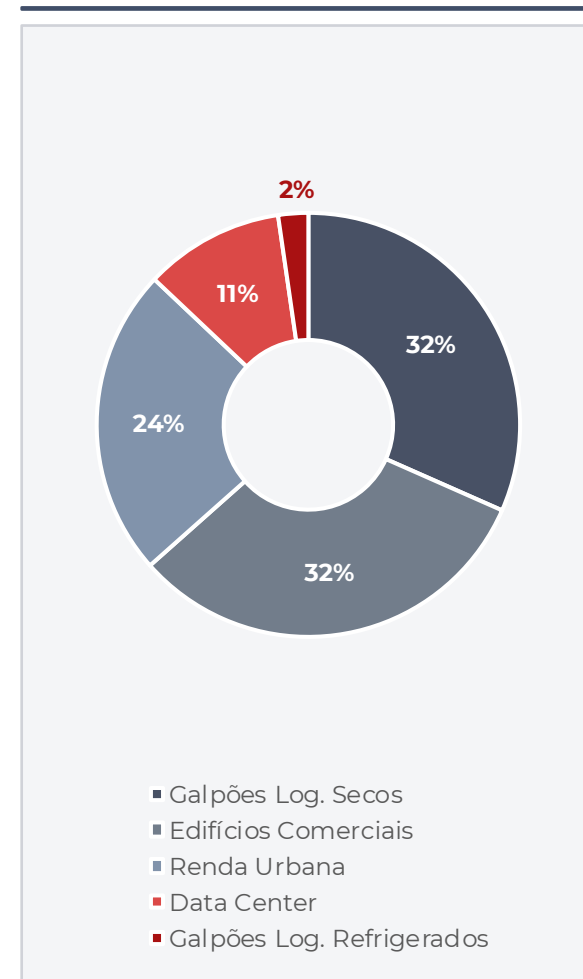
| Em R\$ milhões                  | 2026        | 2027        | 2028-2041    | Total        | Emissor | Série e Emissão            | Remuneração Anual | IF e outras informações    | Fatos Relevantes           |                            |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dasa Sumaré e Ascendino Reis/SP | 1,0         | 3,1         | 57,5         | 61,6         | Planeta | 169ª Série 4ª Emissão      | IPCA+ 5,23%       | <a href="#">20L0653519</a> | <a href="#">16/12/2020</a> | <a href="#">28/12/2020</a> |
| Coca-Cola FEMSA/SP              | 1,3         | 4,0         | 40,1         | 45,4         | Planeta | 159ª Série 4ª Emissão      | IPCA+ 5,50%       | <a href="#">21H0975635</a> | <a href="#">27/04/2021</a> | <a href="#">30/12/2021</a> |
| TSER11 (DuPont)                 | 2,7         | 8,2         | 74,7         | 85,5         | Virgo   | 240ª Série 4ª Emissão      | IPCA+ 5,50%       | <a href="#">21D0001404</a> | <a href="#">11/01/2023</a> | <a href="#">30/01/2023</a> |
| Oba (CD Sumaré/SP)              | 1,8         | 5,5         | 56,9         | 64,1         | True    | 1ª Série 324ª Emissão      | IPCA+ 7,65%       | <a href="#">24E3191022</a> | <a href="#">23/05/2024</a> | <a href="#">15/07/2024</a> |
| Alianza Digital (Scala/RS)      | 2,2         | 6,9         | 66,5         | 75,5         | Opea    | 1ª e 2ª Série 346ª Emissão | IPCA+ 8,54%       | <a href="#">24J3438891</a> | <a href="#">17/04/2024</a> | <a href="#">14/11/2024</a> |
|                                 |             |             |              |              |         |                            |                   | <a href="#">24J3439259</a> |                            |                            |
| Mercado Livre/SP                | 1,6         | 4,9         | 61,7         | 68,1         | Opea    | 1ª Série 362ª Emissão      | IPCA+ 7,75%       | <a href="#">25A3991496</a> | <a href="#">18/10/2024</a> | <a href="#">12/02/2025</a> |
| Assaí Rio de Janeiro/RJ         | 0,7         | 2,2         | 52,7         | 55,5         | Bari    | 1ª Série 21ª Emissão       | IPCA+ 7,75%       | <a href="#">23H1539646</a> | <a href="#">24/05/2024</a> | <a href="#">20/01/2025</a> |
| <b>Total</b>                    | <b>11,1</b> | <b>34,7</b> | <b>410,0</b> | <b>455,8</b> |         |                            |                   |                            |                            |                            |

# Carteira de Ativos<sup>1,2,3,4,5</sup>

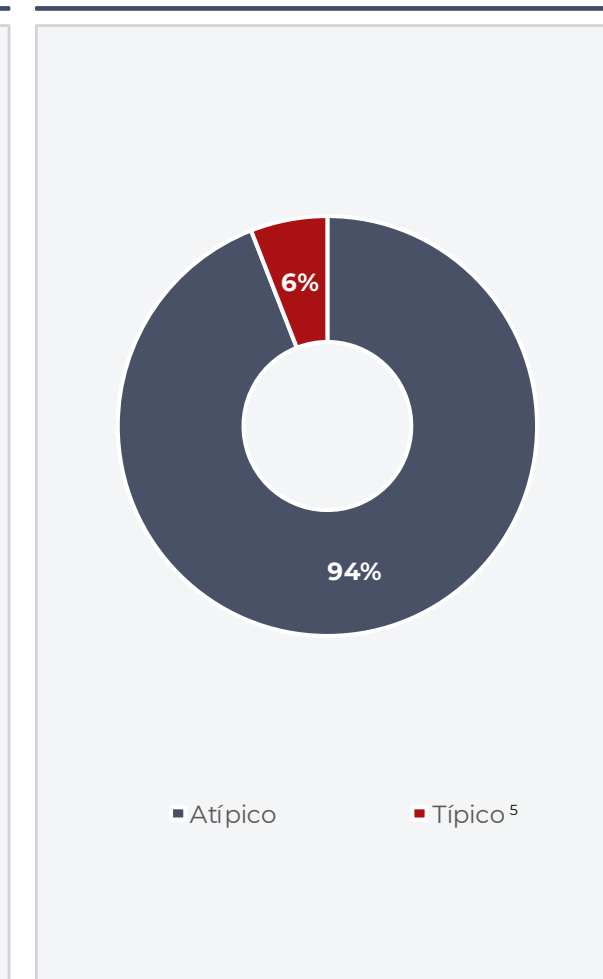
## Alocação por Empreendimento



## Alocação Por Classe dos Imóveis



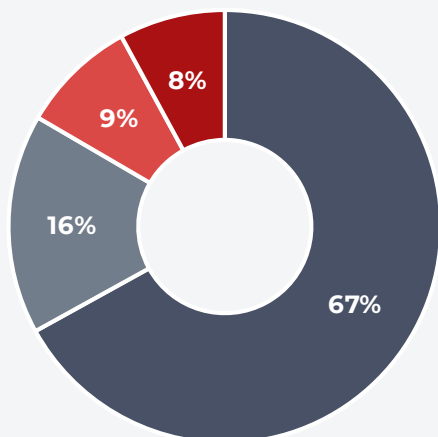
## Alocação por Natureza dos Contratos



<sup>1</sup> Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; <sup>2</sup> O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; <sup>3</sup> Imóvel Assaí SP em fase final de diligência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#); <sup>4</sup> O contrato típico refere-se ao imóvel Oscar Freire Office; <sup>5</sup> Considera a Receita Contratada, portanto considera a receita total dos ativos Fleury, Shopee e Oscar Freire Office.

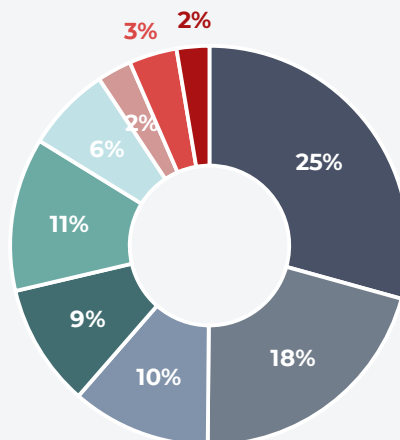
# Carteira de Ativos<sup>1,2,3,4,5</sup>

## Alocação por Localização



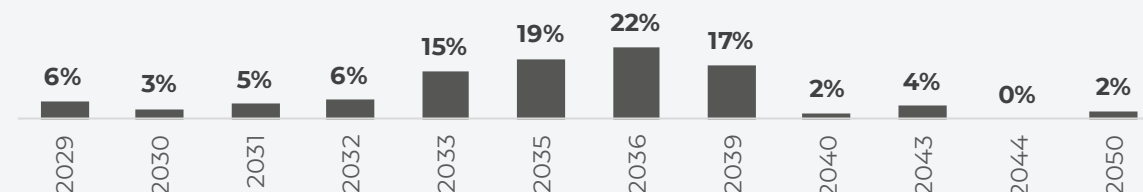
■ Grande São Paulo ■ Estado de São Paulo  
■ Rio de Janeiro ■ Rio Grande do Sul

## Alocação Por Segmentos dos Locatários

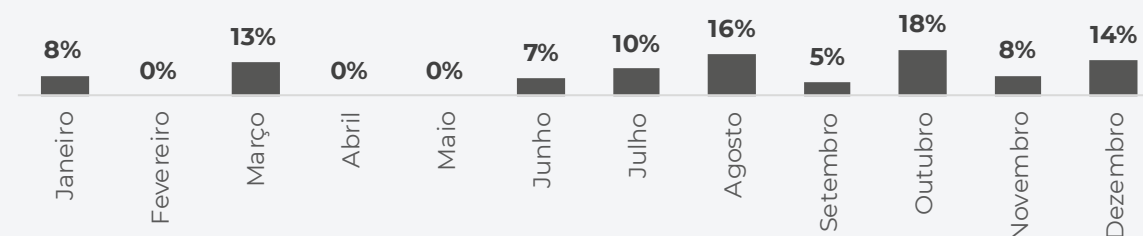


■ Alimentos e Bebidas  
■ Varejo  
■ Medicina Diagnóstica  
■ Educação  
■ Data Center  
■ Consumo  
■ CRM e BPO  
■ Gases industriais e medicinais  
■ Comunicações

## Anos até os Vencimentos das Locações



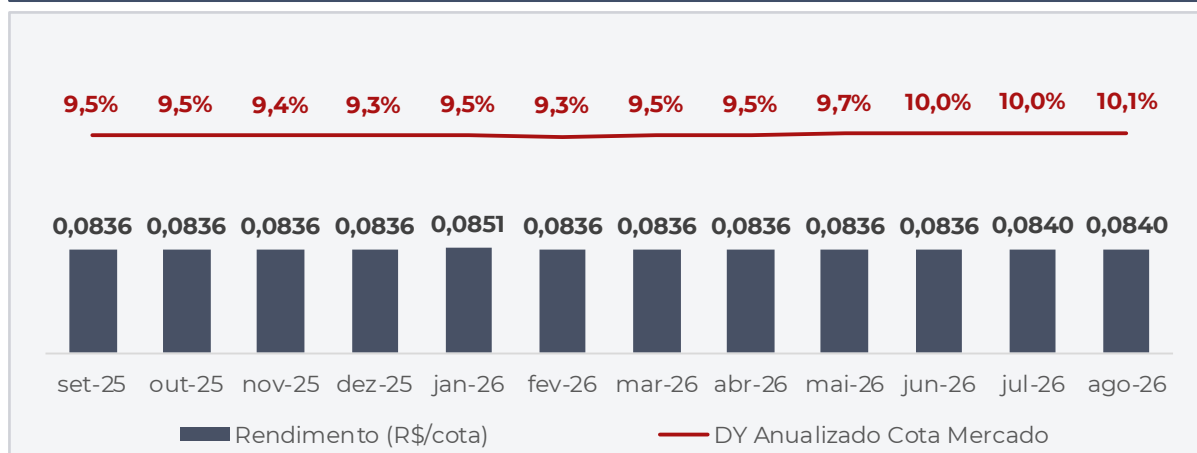
## Mês de Reajuste



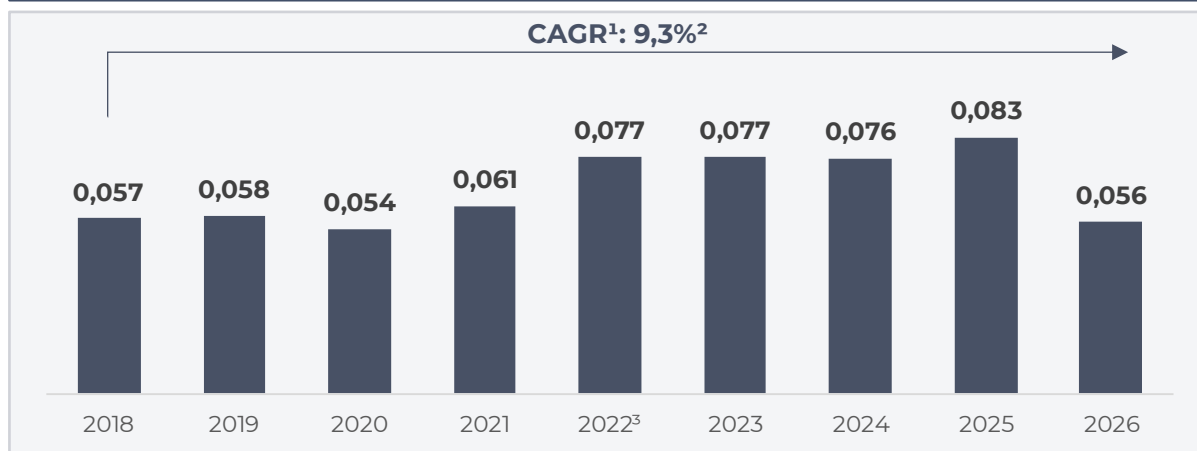
<sup>1</sup> Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; <sup>2</sup> O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; <sup>3</sup> Imóvel Assaí SP em fase final de diligência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#); <sup>4</sup> O contrato típico refere-se ao imóvel Oscar Freire Office; <sup>5</sup> Considera a Receita Contratada, portanto considera a receita total dos ativos Fleury, Shopee e Oscar Freire Office.

# Rendimentos e Performance

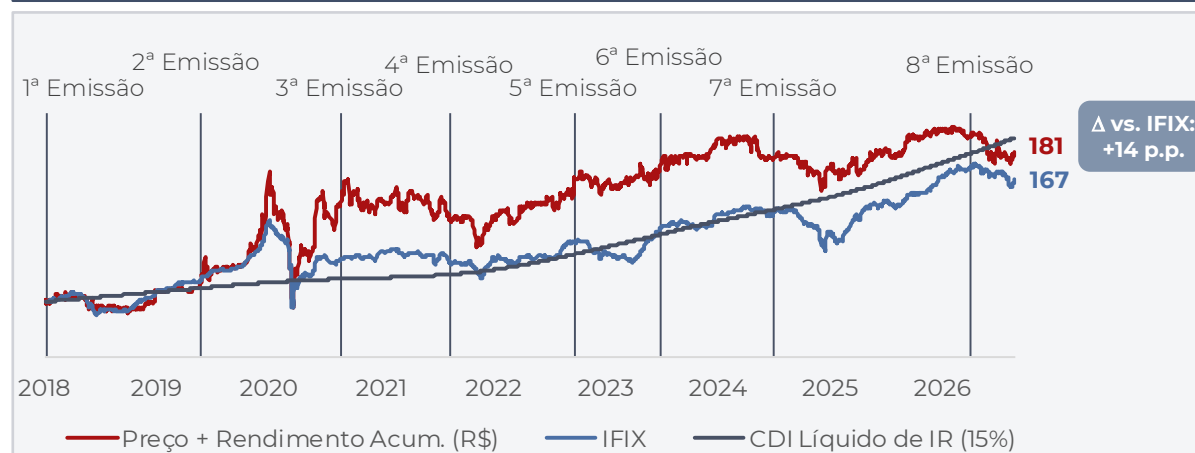
## Rendimento e Dividend Yield



## Rendimentos recorrentes médios distribuídos (R\$/cota):



## Rendimento ALZR11 x IFIX x CDI Líquido de IR



## P/VP ALZR11



<sup>1</sup> 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;

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

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

# Liquidez e Base de Cotistas

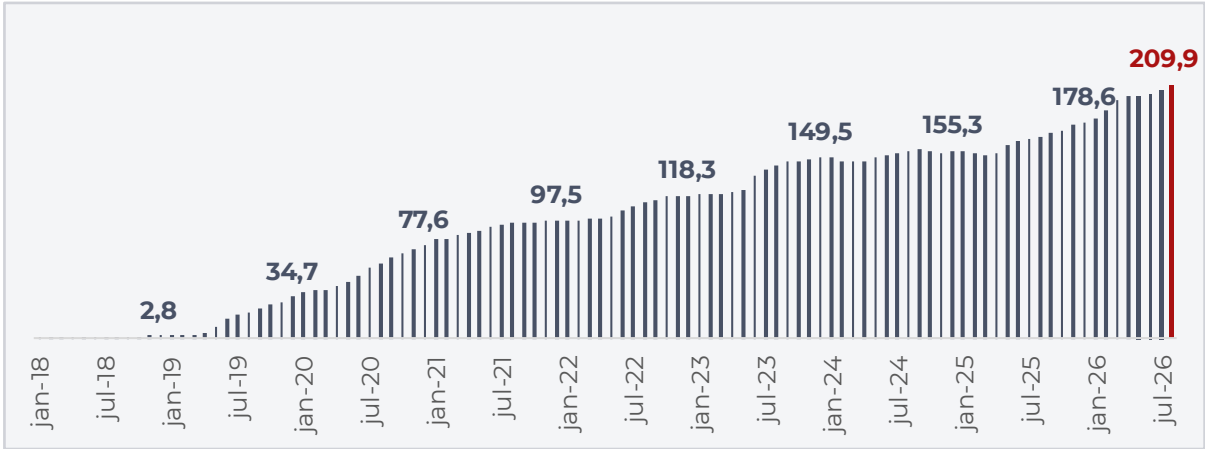
## Base de cotistas

A base de investidores do nosso Fundo continua se expandindo e alcançou 209 mil cotistas ao final de agosto, a partir da entrada de mais de 3,8 mil investidores apenas neste último mês.

Desde o desdobramento de cotas, ocorrido em maio/25 – aproximadamente 50 mil novos investidores já ingressaram na base do ALZR, um expressivo crescimento de 31% no período.

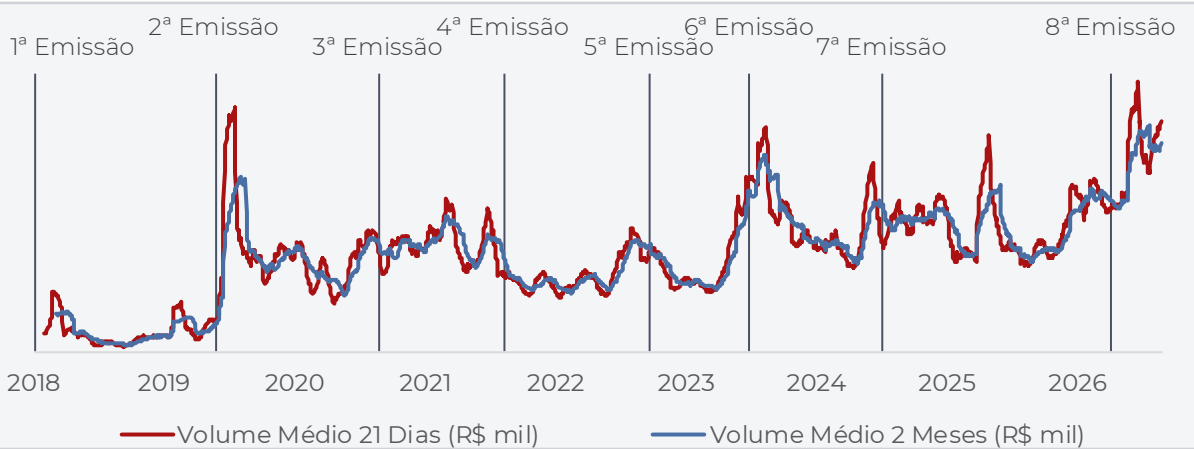
Entendemos que este evento continuará impulsionando a expansão da nossa base de sócios, com diversificação e potenciais aumento de liquidez e valorização das cotas no longo prazo.

## Evolução Número de Cotistas



|                     | Ago/26         | Desde o Início    |
|---------------------|----------------|-------------------|
| Presença em Pregões | 100%           | 100%              |
| Volume Diário Médio | R\$ 3.492.050  | R\$ 1.479.425     |
| Volume Total        | R\$ 73.333.042 | R\$ 3.180.763.312 |
| Preço de Fechamento | R\$ 10,00      | R\$ 10,00         |
| Valor de Mercado    | 1.644.005.010  | 1.644.005.010     |
| Variação da cota    | -0,3%          | 0,0%              |
| Retorno Total       | 0,5%           | 101,7%            |

## Liquidez | Média De Negociação Diária (em R\$ mil)



# Anexo

---

PROGRAMA DE RECOMPRA  
DE COTAS



## Programa de Recompra de Cotas – Detalhes e nossa Visão

### O que é um Programa de Recompra de Cotas?

Consiste na aquisição, pelo próprio fundo, de suas cotas negociadas no mercado por um valor inferior ao patrimonial, em momentos oportunistas. As cotas adquiridas são então canceladas, reduzindo de forma permanente a base de cotas existente.

### Por que o Programa de Recompra de Cotas faz sentido?

Em empresas de capital aberto, a recompra de ações já é uma prática amplamente utilizada e reconhecida como ferramenta de geração de valor de longo prazo para os acionistas. Muitos estudos de finanças modernas consideram a recompra como uma forma mais eficiente de gerar retornos de longo prazo aos investidores do que rendimentos/dividendos.

Nos FIIs, a lógica é a mesma das empresas: muitas vezes o preço da cota é afetado por fatores exógenos ao trabalho do gestor — baixa liquidez, fluxo negativo de investidores no curto prazo, questões econômicas e políticas, percepção de risco momentânea desalinhada dos fundamentos do fundo. Nesses casos, a recompra passa a ser mais uma ferramenta do gestor de longo prazo, alinhado aos interesses dos cotistas, para gerar valor para todos os cotistas quando entende que o mercado está precificando as cotas de forma equivocada e tem capital/caixa disponível no fundo para se aproveitar da oportunidade.

### Quais os benefícios principais?

Ao cancelar as cotas recompradas com desconto, o patrimônio líquido remanescente passa a ser dividido por uma base menor de cotas — ou seja, o valor patrimonial por cota dos cotistas remanescentes aumenta.

Pelo mesmo motivo, o resultado do fundo passa a ser distribuído entre menos cotas, elevando o *dividend yield* por cota mesmo sem qualquer mudança na geração de caixa dos ativos do portfólio, que seguem os mesmos.

A recompra também pode ser usada como mecanismo de gestão de caixa, direcionando recursos ociosos do fundo para uma alocação que gera valor imediato ao cotista quando não há oportunidades de investimento mais atrativas naquele momento.

Também, a recompra de cotas cria valor a todos os cotistas pelos mecanismos acima citados, sem causar impactos tributários a estes, nem os potenciais riscos de reinvestimento que o recebimento de rendimentos extraordinários poderia gerar, em determinados momentos de mercado.

Por fim, com a recompra a gestora envia um sinal ao mercado que considera as cotas subavaliadas frente aos fundamentos efetivos do fundo.

# Anexo

---

## PORTFÓLIO DE ATIVOS



# Portfólio de Ativos



## Atento

Rio de Janeiro/RJ



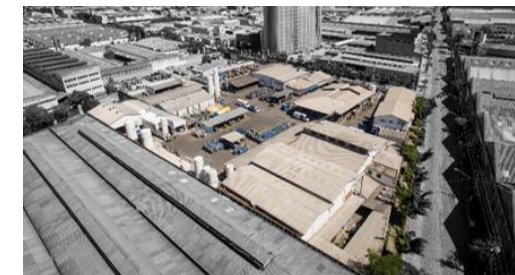
### Detalhes do Ativo

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| 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\$ 350.000                      |
| Vencimento               | Julho/2026                       |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Março                            |
| Índice de Reajuste       | IPCA                             |
| Carta Fiança             | R\$ 14,0 milhões                 |

Note: Em março, o Fundo concluiu e assinou a renovação do contrato de locação com a Atento, cujo vencimento estava previsto para jul/26. O contrato passará a modalidade típico, com vencimento para 2031, extensão de 5 anos. O novo aluguel mensal passará a ser de R\$ 350 mil a partir de jul/26.

## Air Liquide

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Classe do Imóvel         | Galpão Logístico/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\$ 487.713                 |
| Vencimento               | Fevereiro/2030              |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Janeiro                     |
| Índice de Reajuste       | IPCA                        |
| Fiança Bancária          | R\$ 25.250.000              |



# Portfólio de Ativos

BRF

Bauru/SP



## Detalhes do Ativo

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Classe do 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\$ 169.722          |
| Vencimento               | Agosto/2029          |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Agosto               |
| Índice de Reajuste       | IPCA                 |

BRF

Guarulhos/SP



## Detalhes do Ativo

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Classe do 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\$ 151.356          |
| Vencimento               | Agosto/2029          |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Agosto               |
| Índice de Reajuste       | IPCA                 |



# Portfólio de Ativos

## Santillana

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial |
| Localização              | São Paulo/SP       |
| Participação no Imóvel   | 100%               |
| Área Bruta Locável       | 9.261m²            |
| Área do Terreno          | 5.403m²            |
| Contrato de Locação      | Atípico            |
| Ocupação do Imóvel       | 100%               |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 479.794        |
| Vencimento               | Dezembro/2029      |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Dezembro           |
| Índice de Reajuste       | IPCA               |
| Seguro Fiança            | R\$ 5,5 milhões    |

Note: Ativo alienado a Diálogo. A propriedade definitiva do Imóvel somente será transferida à compradora após o pagamento da 30ª parcela do Saldo referente ao Preço de Venda, com a lavratura da escritura definitiva. Para mais detalhes, acesse: [Fato Relevante de 28/03/2025](#)

## Coca-Cola FEMSA

Santo André/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Centro de Distribuição Logística |
| Localização              | Santo André/SP                   |
| Participação no Imóvel   | 100%                             |
| Área Bruta Locável       | 12.753 m²                        |
| Área do Terreno          | 36.740 m²                        |
| Contrato de Locação      | Atípico                          |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                             |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 900.919                      |
| Vencimento               | Outubro/2033                     |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Agosto                           |
| Índice de Reajuste       | IPCA                             |



# Portfólio de Ativos

## DASA (Ascendino) São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial/Laboratório |
| Localização              | São Paulo/SP                   |
| Participação no Imóvel   | 100%                           |
| Área Bruta Locável       | 2.284m²                        |
| Área do Terreno          | 1.650m²                        |
| Contrato de Locação      | Atípico                        |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 188.289                    |
| Vencimento               | Dezembro/2035                  |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Dezembro                       |
| Índice de Reajuste       | IPCA                           |
| Seguro Fiança            | R\$ 2,9 milhões                |

## DASA (Sumaré) São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial/Laboratório |
| Localização              | São Paulo/SP                   |
| Participação no Imóvel   | 100%                           |
| Área Bruta Locável       | 5.227m²                        |
| Área do Terreno          | 2.248m²                        |
| Contrato de Locação      | Atípico                        |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 504.521                    |
| Vencimento               | Dezembro/2035                  |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Dezembro                       |
| Índice de Reajuste       | IPCA                           |
| Seguro Fiança            | R\$ 8,4 milhões                |



# Portfólio de Ativos

## Decathlon

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Classe do 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\$ 342.166                                  |
| Vencimento               | Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030) |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Janeiro                                      |
| Índice de Reajuste       | IPCA                                         |

## Globo

Rio de Janeiro/RJ



### Detalhes do Ativo

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Classe do 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\$ 332.846         |
| Vencimento               | Janeiro/2031        |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Janeiro             |
| Índice de Reajuste       | IPCA                |



# Portfólio de Ativos

Sky

Santana de Parnaíba/SP



## Detalhes do Ativo

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Classe do 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 <sup>2</sup>                                |
| Área do Terreno          | 19.814m <sup>2</sup>                               |
| Contrato de Locação      | Atípico                                            |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                                               |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 399.100                                        |
| Vencimento               | Março/2036                                         |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Março                                              |
| Índice de Reajuste       | IPCA                                               |
| Fiança Bancária          | R\$ 13,5 milhões                                   |

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos/SP



## Detalhes do Ativo

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Classe do 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\$ 559.078           |
| Vencimento               | Junho/2036            |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Junho                 |
| Índice de Reajuste       | IPCA                  |



# Portfólio de Ativos

## DuPont (TSER11)

Barueri/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial               |
| Localização              | Alphaville - Barueri/SP          |
| Participação no Imóvel   | 99,98% (através do Fundo TSER11) |
| Área BOMA                | 19.026 m²                        |
| Contrato de Locação      | Atípico                          |
| Ocupação do Imóvel       | 97%                              |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 2.067.044                    |
| Vencimento               | Setembro/2035                    |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Outubro                          |
| Índice de Reajuste       | IPCA                             |

## Pueri Domus

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial Renda Urbana Educacional |
| Localização              | São Paulo/SP                                |
| Participação no Imóvel   | 100%                                        |
| Área Bruta Locável       | 8.016m²                                     |
| Área do Terreno          | 5.121m²                                     |
| Contrato de Locação      | Atípico                                     |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                                        |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 767.099                                 |
| Vencimento               | Setembro/2033                               |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Setembro                                    |
| Índice de Reajuste       | IPCA                                        |
| Fiança Bancária          | R\$ 8,8 milhões                             |

# Portfólio de Ativos



## Loja Oba Hortifruti

São Bernardo do Campo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Classe do 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\$ 143.413              |
| Vencimento               | Junho/2039               |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                    |
| Índice de Reajuste       | IPCA                     |
| Seguro Fiança            | R\$ 4,7 milhões          |

## Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Classe do 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\$ 196.095              |
| Vencimento               | Junho/2039               |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                    |
| Índice de Reajuste       | IPCA                     |
| Seguro Fiança            | R\$ 6,4 milhões          |

# Portfólio de Ativos



## CD Oba Hortifruti

Sumaré/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Classe do 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\$ 918.676                                                         |
| Vencimento               | Julho/2039                                                          |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                                                               |
| Índice de Reajuste       | IPCA                                                                |
| Seguro Fiança            | R\$ 30,0 milhões                                                    |

## CD Mercado Livre

Ribeirão Preto/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Classe do 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%                             |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 1.058.374                    |
| Vencimento               | Novembro/2036                    |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Agosto                           |
| Índice de Reajuste       | IPCA                             |



# Portfólio de Ativos

## CDB Ana Rosa

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Classe do Imóvel         | Centro de Diagnóstico       |
| Localização              | Vila Mariana - São Paulo/SP |
| Participação no Imóvel   | 100%                        |
| Área Bruta Locável       | 1.598m <sup>2</sup>         |
| Área do Terreno          | 621m <sup>2</sup>           |
| Contrato de Locação      | Atípico                     |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                        |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 114.626                 |
| Vencimento               | Janeiro/2034                |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                       |
| Índice de Reajuste       | IPCA                        |

## CDB Morumbi

São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Classe do Imóvel         | Centro de Diagnóstico  |
| Localização              | Morumbi - São Paulo/SP |
| Participação no Imóvel   | 100%                   |
| Área Bruta Locável       | 5.573m <sup>2</sup>    |
| Área do Terreno          | 3.000m <sup>2</sup>    |
| Contrato de Locação      | Atípico                |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                   |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 362.218            |
| Vencimento               | Janeiro/2034           |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                  |
| Índice de Reajuste       | IPCA                   |



# Portfólio de Ativos

## Scala Data Center

Porto Alegre/RS



### Detalhes do Ativo

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Data Center                                        |
| Localização              | Porto Alegre/RS                                    |
| Participação no Imóvel   | 100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII) |
| Área Bruta Locável       | 5.311m²                                            |
| Área do Terreno          | 4.730m²                                            |
| Contrato de Locação      | Atípico                                            |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                                               |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 1.217.697                                      |
| Vencimento               | Novembro/2039                                      |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Novembro                                           |
| Índice de Reajuste       | IPCA                                               |
| Carta Fiança             | R\$ 11,2 milhões                                   |

## Assaí SP

Guarujá/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Classe do Imóvel         | Loja de Varejo Alimentício |
| Localização              | Guarujá/SP                 |
| Participação no Imóvel   | 100%                       |
| Área Bruta Locável       | 17.554 m²                  |
| Área do Terreno          | 63.172 m²                  |
| Contrato de Locação      | Atípico                    |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                       |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 1.068.194              |
| Vencimento               | Dezembro/2044              |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Dezembro                   |
| Índice de Reajuste       | IPCA                       |

Note: Ativo em fase final de diligência. Para mais detalhes, acesse: [Fato Relevante de 20/01/2025](#)



# Portfólio de Ativos

## Assaí RJ

Rio de Janeiro - RJ



### Detalhes do Ativo

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Classe do Imóvel               | Loja de Varejo Alimentício |
| Localização                    | Rio de Janeiro/RJ          |
| Participação no Imóvel         | 100%                       |
| Área Bruta Locável             | 12.132 m²                  |
| Área do Terreno                | 31.940 m²                  |
| Contrato de Locação            | Atípico                    |
| Ocupação do Imóvel             | 100%                       |
| Valor Bruto do Aluguel Vigente | R\$ 584.601                |
| Vencimento                     | Dezembro/2043              |
| Mês de Reajuste (caixa)        | Outubro                    |
| Índice de Reajuste             | IPCA                       |

## Fleury

Campinas - SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Classe do Imóvel         | Laboratório Diagnóstico |
| Localização              | Campinas/SP             |
| Participação no Imóvel   | 100%                    |
| Área Bruta Locável       | 4.227 m²                |
| Área do Terreno          | 1.145 m²                |
| Contrato de Locação      | Atípico                 |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                    |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 255.355             |
| Vencimento               | Julho/2040              |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Julho                   |
| Índice de Reajuste       | IPCA                    |



# Portfólio de Ativos

## Oscar Freire Office (TSER11) São Paulo/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Edifício Comercial             |
| Localização              | São Paulo/SP                   |
| Participação no Imóvel   | 100% (através do Fundo TSER11) |
| Área Bruta Locável       | 5.266 m²                       |
| Contrato de Locação      | Típico                         |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                           |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 867.460                    |
| Vencimento               | Abril/2032                     |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Abril                          |
| Índice de Reajuste       | IPCA                           |

## CD Shopee Ibitinga/SP



### Detalhes do Ativo

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Classe do Imóvel         | Centro de Distribuição Logístico |
| Localização              | Ibitinga/SP                      |
| Participação no Imóvel   | 100%                             |
| Área Bruta Locável       | 28.215 m²                        |
| Contrato de Locação      | Atípico                          |
| Ocupação do Imóvel       | 100%                             |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 1.138.281                    |
| Vencimento               | Março/2036                       |
| Mês de Reajuste (caixa)  | Março                            |
| Índice de Reajuste       | IPCA                             |

# Política De Investimentos Para Novas Aquisições

Abaixo apresentamos os principais aspectos da política de investimentos e dos critérios de elegibilidade do ALZR, conforme seu [Regulamento](#):

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos-Alvo</b>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Mínimo de 55% do PL do Fundo destinado à aquisição de imóveis prontos não residenciais ou direitos reais sobre eles, locados via contratos regidos pelo Art. 54-A da Lei de Locações (<i>Built to Suit, Sale&amp;LeaseBack, Buy to Lease e/ou Retrofit</i>), direta ou indiretamente por meio de SPE, FII, FIP ou FIA, desde que atendam às Condições Mínimas de Locação.</li></ul> |
| <b>Outros Ativos</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Até 45% do PL do Fundo pode ser destinado a: (i) imóveis não residenciais prontos ou em construção que não se enquadrem como Ativos-Alvo, limitados a 20% do PL no caso de imóveis em construção; (ii) cotas de FII, FIP ou FIA que não se enquadrem como Ativos-Alvo; (iii) ações ou quotas de SPE; e (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).</li></ul>                |
| <b>Prazo de Locação Mínimo - atípicos</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>5 anos</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>1</sup> 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;



📍 Rua Tabapuã, 1.227 - Conjunto 202 - São Paulo/SP

📞 +55 11 3073 1516

✉️ [contato@alianza.com.br](mailto:contato@alianza.com.br)

🌐 [LinkedIn](#) AlianzaInvestimentos

🌐 [www.alianza.com.br](http://www.alianza.com.br)

📷 [Instagram](#) AlianzaInvestimentos

📺 [YouTube](#) AlianzaInvestimentos

