



**ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Janeiro de 2026

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\$ 1.315.584.850

Patrimônio Líquido*:

R\$ 1.299.833.634

Quantidade de cotistas*:

122.266.250

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 10,63/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 188.894.298

Alianza Digital Realty: R\$ 1.001.544

TSER11: R\$ 7.486.072

TOTAL: R\$ 197.381.914

Quantidade de cotistas*:

182.932 (+2,4% vs. mês anterior)

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 janeiro, os aluguéis dos imóveis Air Liquide, Decathlon e Globo foram corrigidos pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses **em +4,26%**. 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 **182 mil cotistas ao final de janeiro**, a partir da entrada de mais de 4 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 prazo médio ponderado de contratos atípicos no patamar mais elevado da história.**

Com isso, **quase 30 mil novos investidores** ingressaram na base do ALZR desde o desdobramento das cotas, ocorrido em maio/2025 – um expressivo crescimento de 21% 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.

8ª Emissão de Cotas

Seguindo o cronograma da Oferta Pública da 8ª Emissão de Cotas do ALZR, tivemos no dia 02/02/2026 o [Encerramento da Fase de Direito de Preferência](#). Foram subscritas e integralizadas um total de 1.779.049 Novas Cotas, equivalentes a R\$ 18.786.757,44.

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](#).

Disponibilidades, Rendimentos e Guidance

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** era de **R\$ 197 milhões**, ou 15% 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\$ 0,0836/cota** e acontecerá no dia 25/02 para a base de investidores posicionada em 18/02. Os resultados gerados no mês foram novamente superiores à média dos meses anteriores e mesmo após esta

*Data-base: 31/01/2026.

próxima distribuição, o ALZR segue com sua reserva de lucros estabelecida em R\$ 0,048/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 a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,080 e R\$ 0,082/cota por mês.

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\$ 2,2 milhões** e a base de investidores continuou crescendo expressivamente após o desdobramento das cotas, alcançando **182.932 cotistas** no pregão de 30/01 – um incremento de 2,4% diante da base do mês anterior, ou seja, **mais de 4 mil 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 janeiro a cota estava sendo negociada ligeiramente acima do 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 76% deles o ALZR negocia acima do seu Valor Patrimonial:



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

Em milhares de R\$ ¹	Fev 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	Jan 2026
Receitas	11.020	11.278	11.120	11.989	13.700	70.132	13.370	11.716	11.714	11.816	11.524	11.813	71.953	11.024
Receitas Imobiliárias ²	11.671	12.003	11.931	11.665	13.396	71.808	11.819	12.064	12.119	12.344	12.482	12.145	72.973	10.717
Juros por Aquis. de Imóveis	(1.632)	(1.521)	(1.578)	(1.531)	(2.046)	(9.495)	(1.975)	(2.113)	(2.055)	(2.122)	(2.158)	(2.007)	(12.431)	(2.126)
Receita Financeira Líq. de IR	980	795	669	593	1.127	5.239	1.749	1.521	1.407	1.234	917	749	7.577	324
Receita Extraordinária	-	-	98	1.261	1.222	2.580	1.776	244	244	360	283	926	3.834	2.109
Despesas	(1.078)	(1.104)	(1.105)	(1.166)	(1.188)	(6.716)	(1.128)	(1.124)	(1.368)	(1.138)	(1.366)	(1.245)	(7.369)	(1.231)
Despesas do Fundo	(1.078)	(1.104)	(1.105)	(1.166)	(1.188)	(6.716)	(1.128)	(1.124)	(1.368)	(1.138)	(1.366)	(1.245)	(7.369)	(1.231)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	9.942	10.174	10.015	10.822	12.511	63.416	12.242	10.592	10.346	10.678	10.158	10.568	64.584	9.793
R\$/cota³	0,081	0,083	0,082	0,089	0,102	0,52	0,100	0,087	0,085	0,087	0,083	0,086	0,53	0,080
Resultado Distribuído	9.849	9.971	9.971	9.971	11.456	61.066	10.093	10.215	10.215	10.215	10.215	10.405	61.359	10.215
R\$/cota³	0,081	0,082	0,082	0,082	0,094	0,50	0,083	0,084	0,084	0,084	0,084	0,085	0,50	0,084

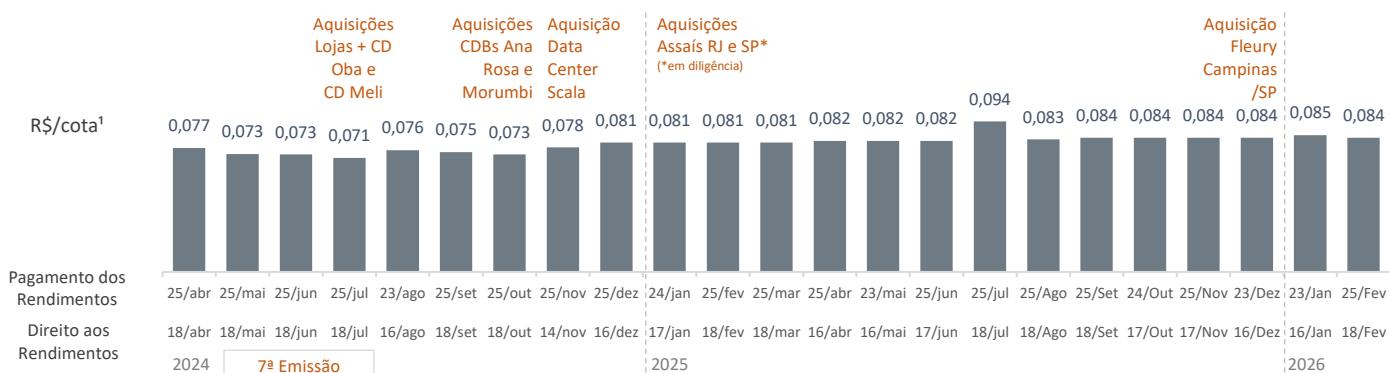
Obs. 1: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados;

Obs. 2: aluguéis recebidos + rendimentos de FII's e CRI's 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 25/02/2026, no valor de **R\$ 0,0836/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês base deste relatório para a base de investidores do fechamento de 18/02/2026. 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):

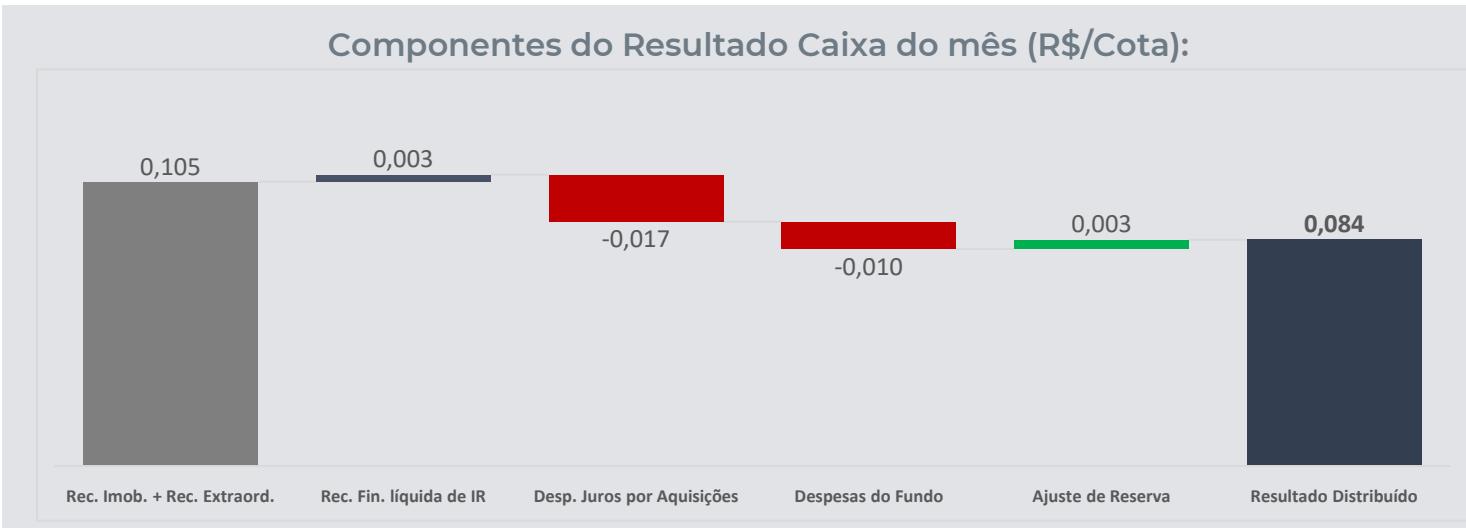


¹ CAGR ("Compound Annual Growth Rate"), ou Taxa de Crescimento Anual Composta: é a taxa de retorno médio de um investimento ao longo de um período definido, suavizando as flutuações anuais e demonstrando o crescimento como se tivesse sido a um ritmo estável. Ela é calculada utilizando o valor inicial, 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 **prazo médio de contratos atípicos de locação 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, de forma que em 29/12/2025 foi liberado o montante de aproximadamente R\$ 7,4M ao vendedor, restando retido um valor de aproximadamente R\$ 2M até que cumpridas as obrigações ainda pendentes do vendedor;

- **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 um prazo a ser alinhado com o vendedor, 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.

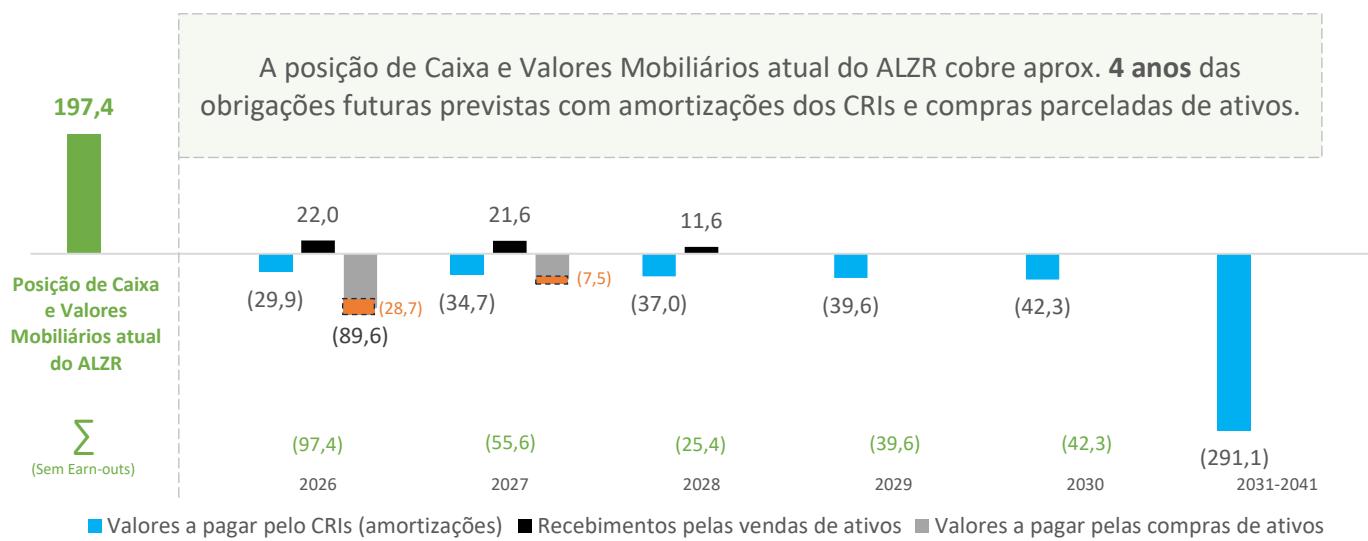
3) CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários

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	2,7	3,1	57,5	63,3	Planeta	169ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,23%	20L0653519	<u>16/12/2020</u>	<u>28/12/2020</u>
Coca-Cola FEMSA/SP	3,5	4,0	40,1	47,6	Planeta	159ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21H0975635	<u>27/04/2021</u>	<u>30/12/2021</u>
TSER11 (DuPont)	7,1	8,2	74,7	90,0	Virgo	240ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21D0001404	<u>11/01/2023</u>	<u>30/01/2023</u>
Oba (CD Sumaré/SP)	4,7	5,5	56,9	67,1	True	1ª Série 324ª Emissão	IPCA+ 7,65%	24E3191022	<u>23/05/2024</u>	<u>15/07/2024</u>
Alianza Digital (Scala/RS)	5,8	6,8	66,1	79,2	Opea	1ª e 2ª Série 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	24J3438891 24J3439259	<u>17/04/2024</u>	<u>14/11/2024</u>
Mercado Livre/SP	4,2	4,9	61,7	70,8	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	25A3991496	<u>18/10/2024</u>	<u>12/02/2025</u>
Assaí Rio de Janeiro/RJ	1,8	2,2	52,7	56,7	Bari	1ª Série 21ª Emissão	IPCA+ 7,75%	23H1539646	<u>24/05/2024</u>	<u>20/01/2025</u>
Total	29,9	34,7	410,0	474,6						

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\$ 1.299.834
B) Obrigações por CRI's (até 2041) ¹	R\$ 554.157
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R\$ 68.232
D) Caixa e Valores Mobiliários Atual ¹	R\$ 197.382
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C)/A]	47,9%
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C)/Ativo]	36,5%
→ Relação Caixa e Valores Mobiliários / Obrigações Futuras	31,7%
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)²	R\$ 132.496
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses ³	R\$ 35.090
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses ⁴	R\$ 38.418
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	55,5%

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;

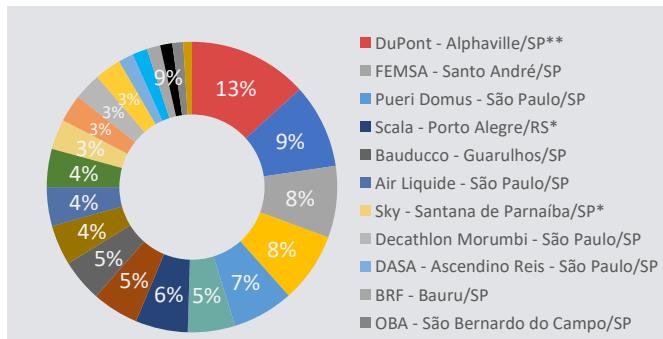
² Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

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

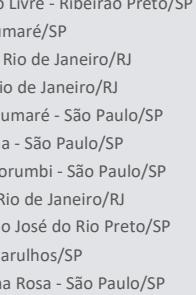
⁴ O pagamento de amortizações não impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo.

Fontes: Informes Mensais e Relatórios das Securitizadoras.

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

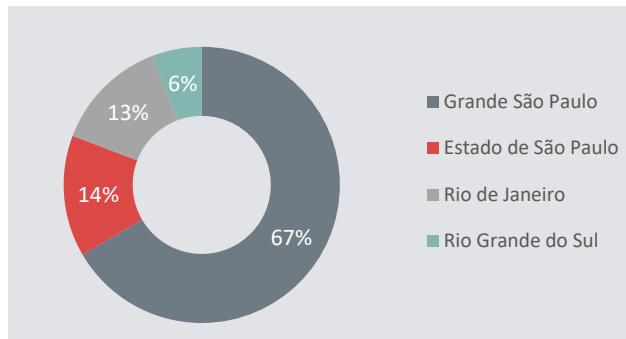


OCUPAÇÃO DO FUNDO

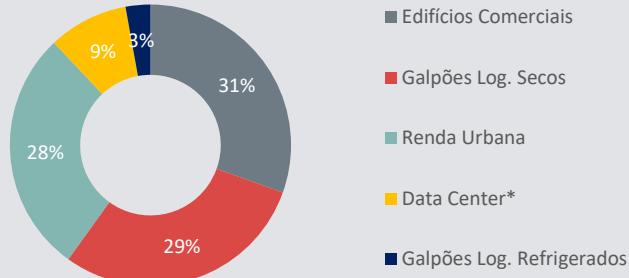


Vacância Financeira: 0,0%
Vacância Física (% da Área Bruta Locável): 0,0%

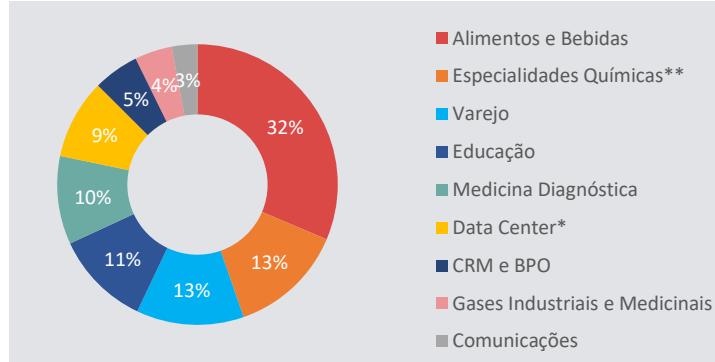
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



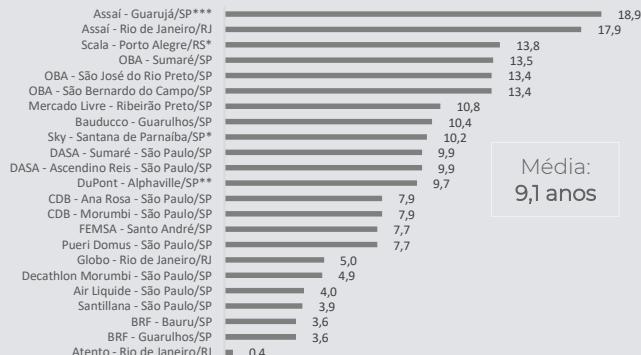
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



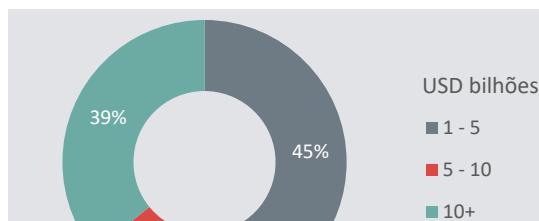
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



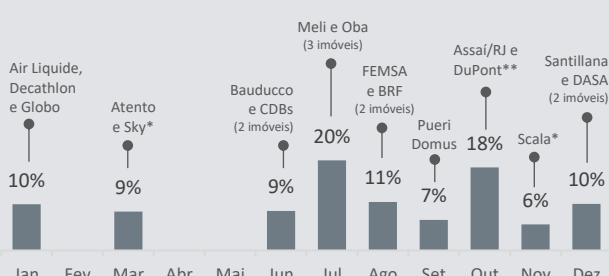
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



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 TSER11, 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

	jan/26	Do início até jan/26
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.155.842	R\$ 1.380.486
Volume Total	R\$ 45.272.672	R\$ 2.772.016.553
Preço de Fechamento	R\$ 10,76	R\$ 10,76
Valor de Mercado	R\$ 1.315.584.850	R\$ 1.315.584.850
Variação da cota	-0,1%	7,7%
Retorno Total	1,3%	104,1%

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



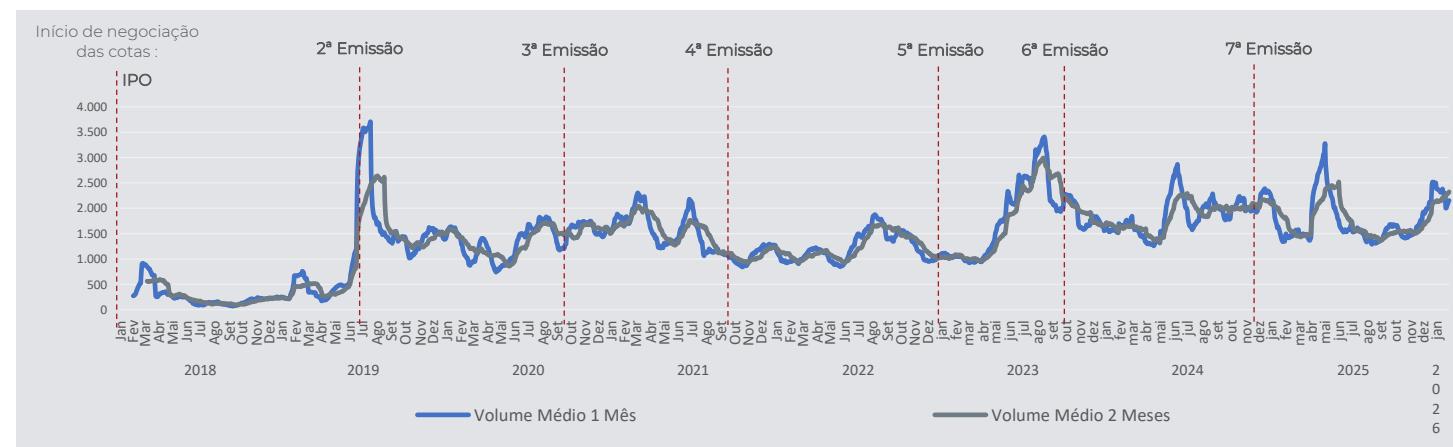
RENDIMENTO ALZR11 x IFIX x CDI LÍQUIDO DE IR

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 negocia 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



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

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
Localização	Renda Urbana Educacional
Participação no Imóvel	São Paulo/SP
Área Bruta Locável	100%
Área do Terreno	8.016m 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 Hortifrutti

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 Hortifrutti

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)	Julho
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)	Julho
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

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



Ativo em fase final de diligência.
Detalhes: [Fato Relevante de 30/12/2025](#).

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**](#)

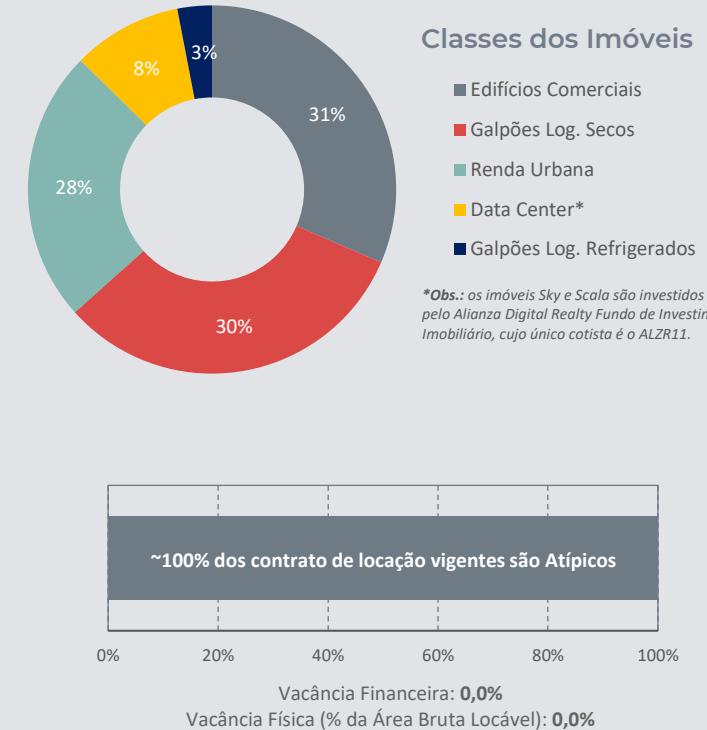
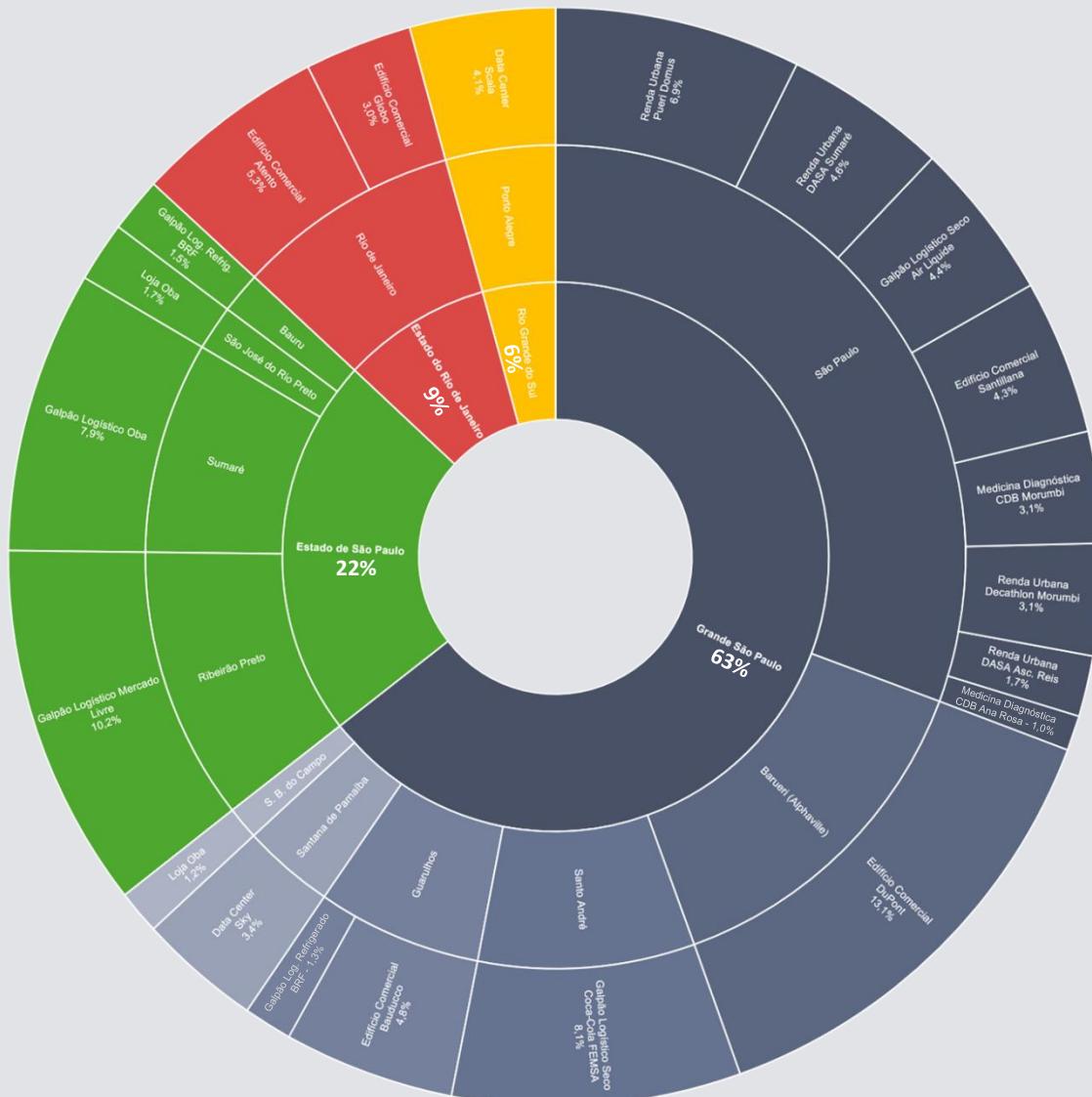
Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundo de crédito *high yield* imobiliário da Alianza. Para saber mais, acesse nossas páginas e redes sociais através dos links abaixo:



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 pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

~100% dos contratos de locação vigentes são Atípicos

Vacância Financeira: **0,0%**

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