

# Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)

---

RELATÓRIO GERENCIAL

MAIO 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 &amp; Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

## OBJETIVO DO FUNDO

Investimento em propriedades para renda 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 · MAIO 2026

**R\$ 1.756M**

Patrimônio Líquido

**R\$ 10,67**

Cota Patrimonial

**164.512.251**

Quantidade de Cotas

**201.297**

Quantidade de Cotistas

## TAXAS

Administração, Gestão &amp; Escrituração

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

sobre o Patrimônio Líquido ou o valor de mercado, quando tenha passado a integrar o IFIX.

Performance

Não há

## Destaques do Mês

### Movimentação Locatários

Em maio, ocorreu reajuste de aluguel referente ao ativo Scala do Fundo, que foi corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses. O calendário de reajustes pode ser visualizado no gráfico “Mês de Reajuste” ([clique aqui](#)). Adicionalmente, este mês (caixa) recebemos o aluguel pro rata referente aos ativos Fleury e Oscar Freire Office.

### Resultado do Mês

No mês de maio, o Resultado Caixa gerado foi de R\$ 0,0857/cota, valor novamente superior à média dos meses anteriores, sendo o Resultado Distribuído de R\$ 0,0836/cota que foram pagos no dia 25/06 para a base de investidores posicionada em 18/06. Vale destacar que o ALZR segue com sua reserva de lucros estabelecida em R\$ 0,032/cota.

### Assembleia Geral Extraordinária

No dia 29/05/2026 divulgamos Termo de Apuração ([clique aqui](#)) referente a AGE convocada para deliberar matérias importantes que visam a modernização do regulamento do Fundo, de modo a refletir as melhores práticas de mercado, ampliar a flexibilidade operacional e permitir que o ALZR continue sua trajetória de crescimento sustentável, capturando oportunidades de geração de valor de longo prazo. Todas as 6 matérias 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.

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

Indicadores Financeiros	Maio 2026
Patrimônio Líquido	R\$ 1.755.504.593
Cota Patrimonial	R\$ 10,67
Valor de Mercado	R\$ 1.696.121.308
Cota Mercado	R\$ 10,31
P/VP	0,97
<i>Dividend Yield</i> (mercado)	9,72%
<i>Dividend Yield</i> (patrimonial)	9,40%

Indicadores Imobiliários	Maio 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	9,6 anos

## Guidance

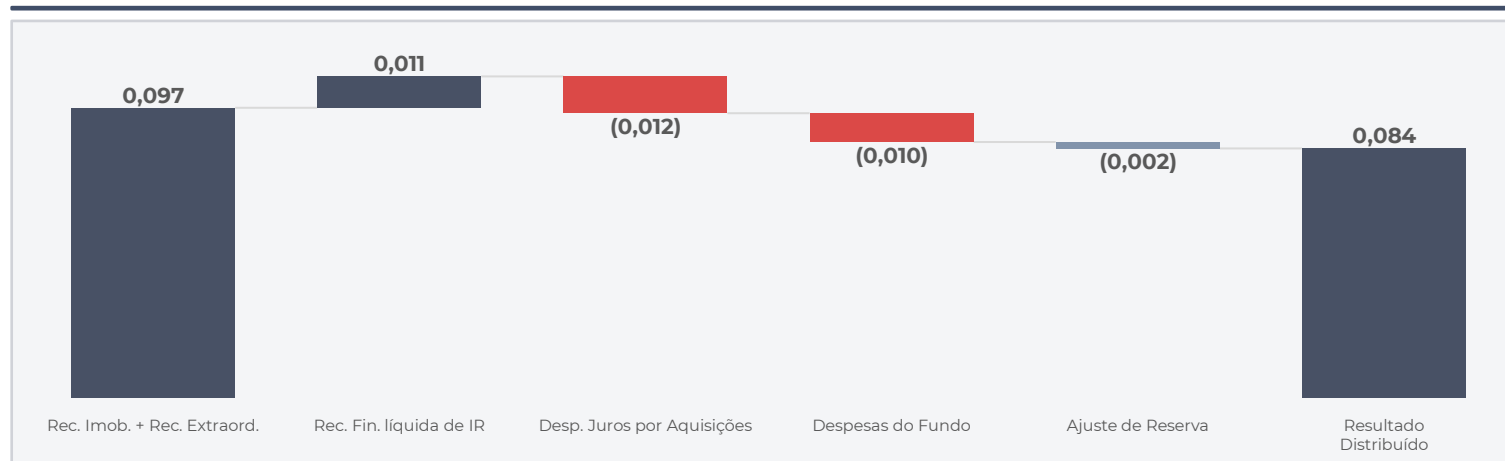
Projetando os resultados para o 1º semestre de 2026, estimamos que os rendimentos referentes a resultados recorrentes a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,080 e R\$ 0,082/cota por mês.

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.

Em R\$ mil <sup>1</sup>	Jun 2025	Jul 2025	Ago 2025	Set 2025	Out 2025	Nov 2025	Dez 2025	Jan 2026	Fev 2026	Mar 2026	Abr 2026	Mai 2026	Acum. 2026	Acum. 12M
<b>Receitas</b>	<b>13.700</b>	<b>13.370</b>	<b>11.716</b>	<b>11.714</b>	<b>11.816</b>	<b>11.524</b>	<b>11.813</b>	<b>11.024</b>	<b>10.296</b>	<b>12.014</b>	<b>11.727</b>	<b>15.683</b>	<b>60.745</b>	<b>146.397</b>
Receitas Imobiliárias <sup>2</sup>	13.396	11.819	12.064	12.119	12.344	12.482	12.145	10.717	11.553	12.676	14.140	15.692	64.778	151.147
Juros por Aquis. de Imóveis	(2.046)	(1.975)	(2.113)	(2.055)	(2.122)	(2.158)	(2.007)	(2.126)	(2.116)	(1.962)	(2.098)	(2.028)	(10.330)	(24.806)
Receita Financeira Líq. de IR	1.127	1.749	1.521	1.407	1.234	917	749	324	575	1.018	(596)	1.737	3.058	11.762
Receita Extraordinária	1.222	1.776	244	244	360	283	926	2.109	283	283	283	283	3.240	8.295
<b>Despesas</b>	<b>(1.188)</b>	<b>(1.128)</b>	<b>(1.124)</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(1.138)</b>	<b>(1.366)</b>	<b>(1.245)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(1.182)</b>	<b>(1.312)</b>	<b>(1.431)</b>	<b>(1.581)</b>	<b>(6.738)</b>	<b>(15.295)</b>
Despesas do Fundo	(1.188)	(1.128)	(1.124)	(1.368)	(1.138)	(1.366)	(1.245)	(1.231)	(1.182)	(1.312)	(1.431)	(1.581)	(6.738)	(15.295)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>12.511</b>	<b>12.242</b>	<b>10.592</b>	<b>10.346</b>	<b>10.678</b>	<b>10.158</b>	<b>10.568</b>	<b>9.793</b>	<b>9.113</b>	<b>10.702</b>	<b>10.296</b>	<b>14.102</b>	<b>54.007</b>	<b>131.102</b>
R\$/cota <sup>3</sup>	0,102	0,100	0,087	0,085	0,087	0,083	0,086	0,080	0,075	0,088	0,0842	0,0857	0,4121	1,0426
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>11.456</b>	<b>10.093</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>10.405</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>10.215</b>	<b>13.745</b>	<b>54.606</b>	<b>127.722</b>
R\$/cota <sup>3</sup>	0,094	0,083	0,084	0,084	0,084	0,084	0,085	0,084	0,084	0,084	0,0836	0,0836	0,4178	1,0158

## 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 FIs e CRIs investidos;

<sup>3</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 | Rio de Janeiro - RJ

O Fundo já desembolsou, aproximadamente, R\$ 72,2 milhões. Do montante adicional fixo de até R\$ 10 milhões — originalmente previsto para pagamento até nov/25, condicionado ao cumprimento integral das obrigações do vendedor e da locatária —, em dez/25 foi liberada a parcela de aproximadamente R\$ 7,4 milhões, permanecendo retidos cerca de R\$ 2 milhões até a quitação das pendências do vendedor. 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 Mercado Livre | Ribeirão Preto - SP

O Fundo já pagou, aproximadamente, R\$ 152 milhões e 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. 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](#).

# 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

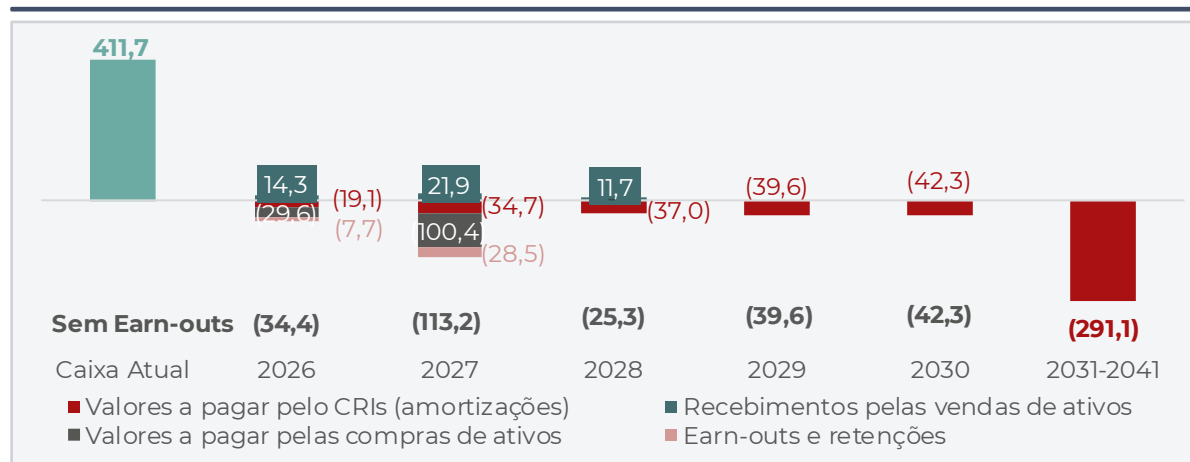
Ao término do mês, a posição de Caixa e Valores Mobiliários era de R\$ 412 milhões, ou 18% do Patrimônio Líquido, montante de liquidez considerado bastante saudável pela Gestora para o devido cumprimento das obrigações de longo prazo previstas.

A Relação Obrigações Futuras por Patrimônio Líquido passou para o patamar de 36% do PL. Esse movimento 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)

<b>A) Patrimônio Líquido</b>	R\$ 1.755.505
<b>B) Obrigações por CRIs (até 2041)<sup>1</sup></b>	R\$ 548.500
<b>C) Obrigações por Aquisição de Imóveis</b>	R\$ 31.632
<b>D) Caixa e Valores Mobiliários Atual<sup>1</sup></b>	R\$ 414.976
<b>à Relação Passivo / Ativo</b>	<b>18,1%</b>
<b>E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)<sup>2</sup></b>	R\$ 209.140
<b>F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses<sup>3</sup></b>	R\$ 35.075
<b>G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses<sup>4</sup></b>	R\$ 40.222
<b>à Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]</b>	<b>36,0%</b>

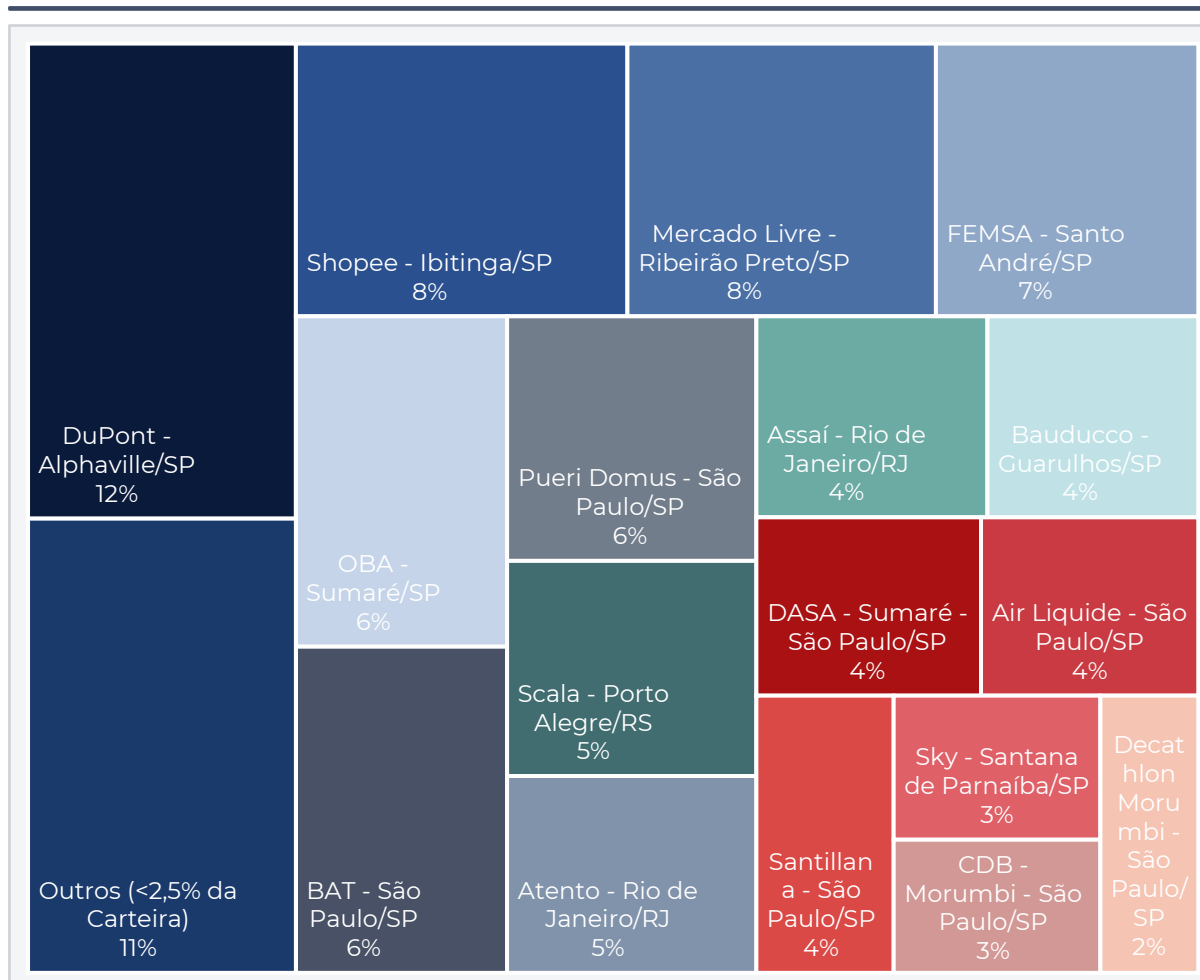
## Fluxo de Caixa Previsto



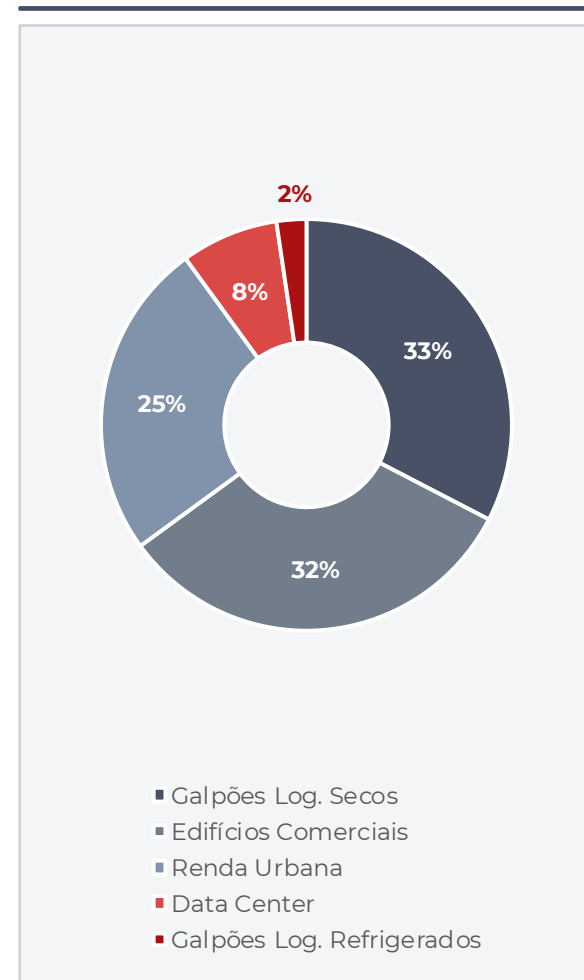
## Fluxo de Caixa Projetado - CRIs

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	1,7	3,1	57,5	62,3	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	2,2	4,0	40,1	46,3	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)	4,6	8,2	74,7	87,5	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)	3,0	5,5	56,9	65,3	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)	3,7	6,9	66,5	77,1	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	2,7	4,9	61,7	69,2	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	1,2	2,2	52,7	56,0	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>19,1</b>	<b>34,7</b>	<b>410,0</b>	<b>463,8</b>						

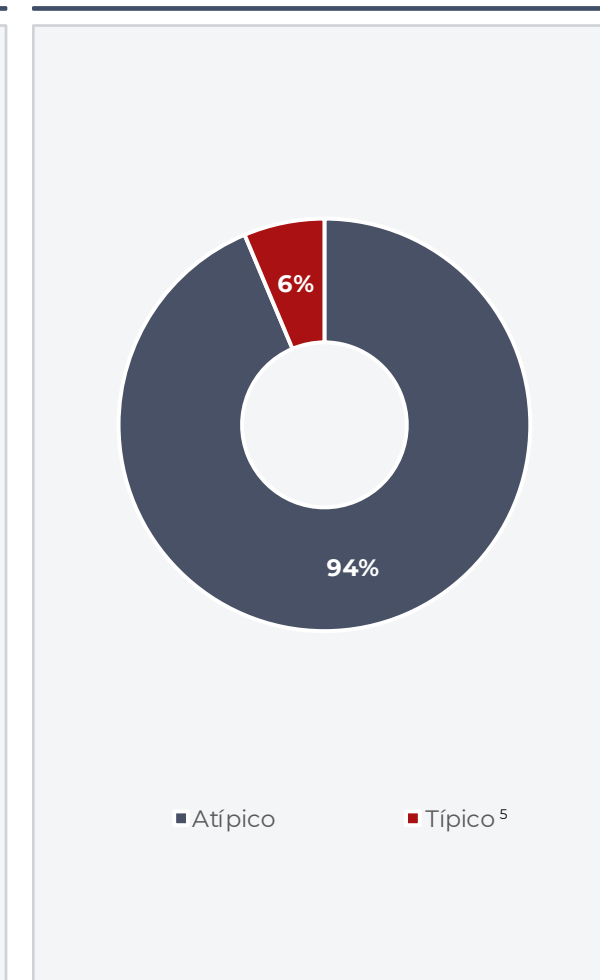
## Alocação por Empreendimento



## Alocação Por Classe dos Imóveis



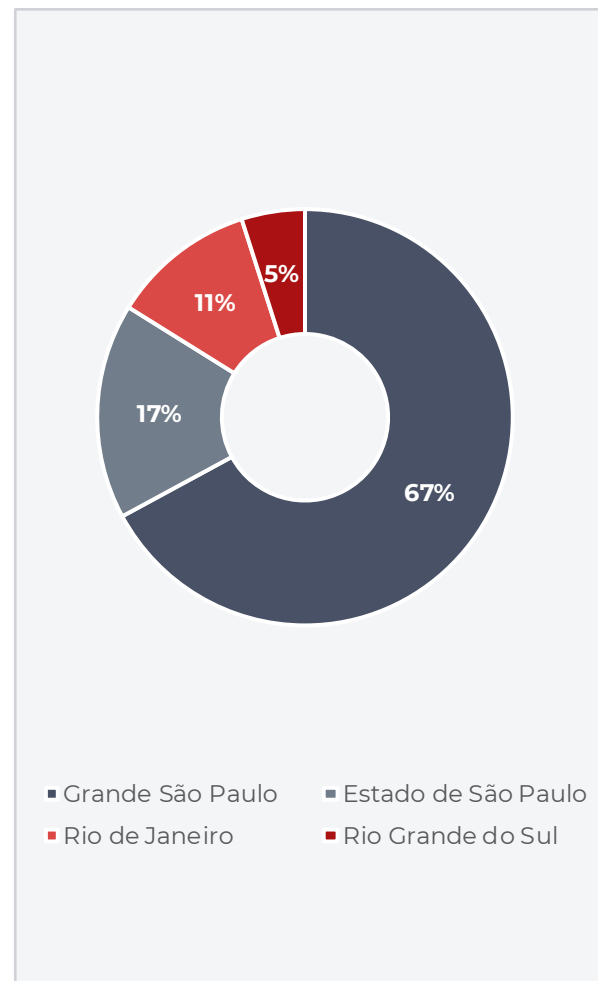
## Alocação por Natureza dos Contratos



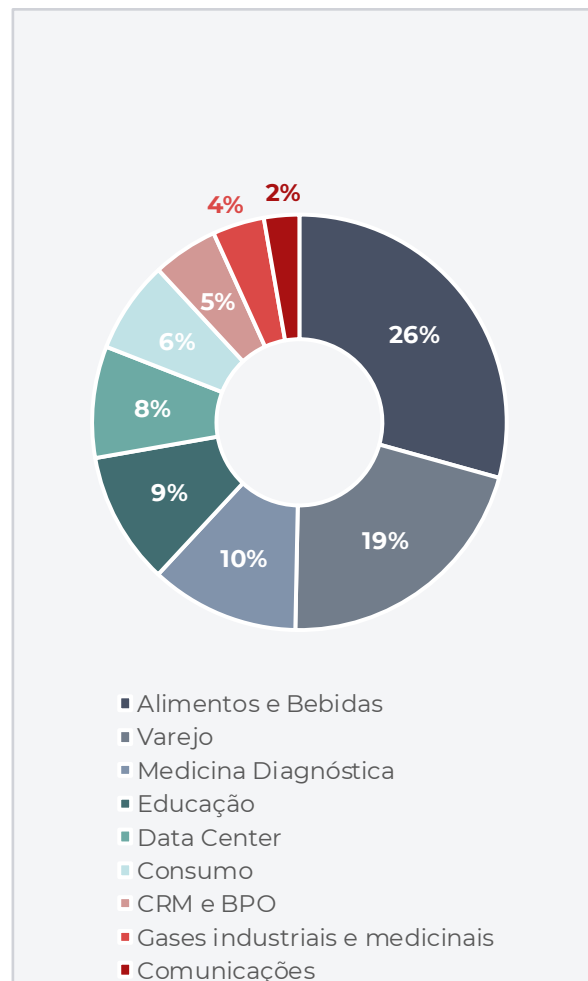
<sup>1</sup> Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; <sup>2</sup> O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; <sup>3</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>

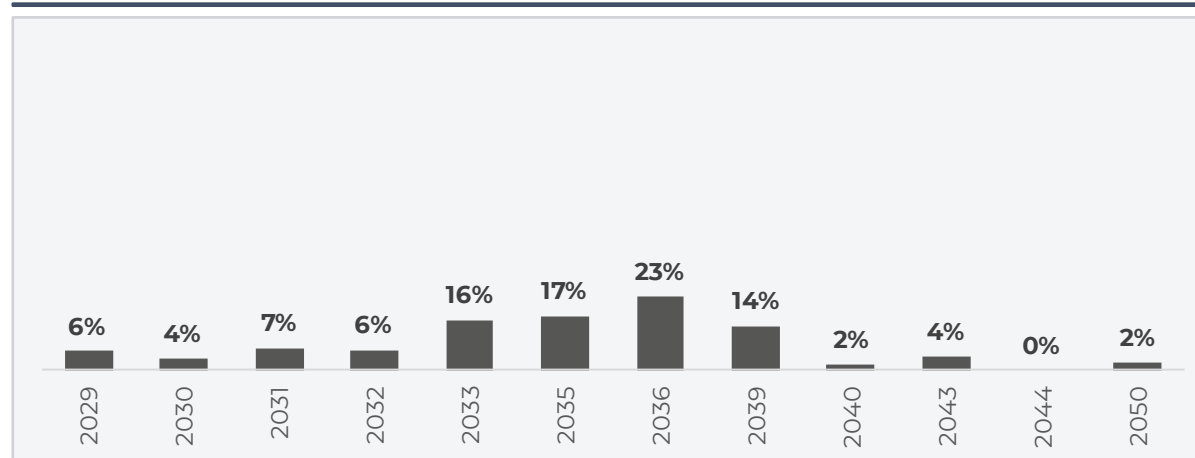
Alocação por Localização



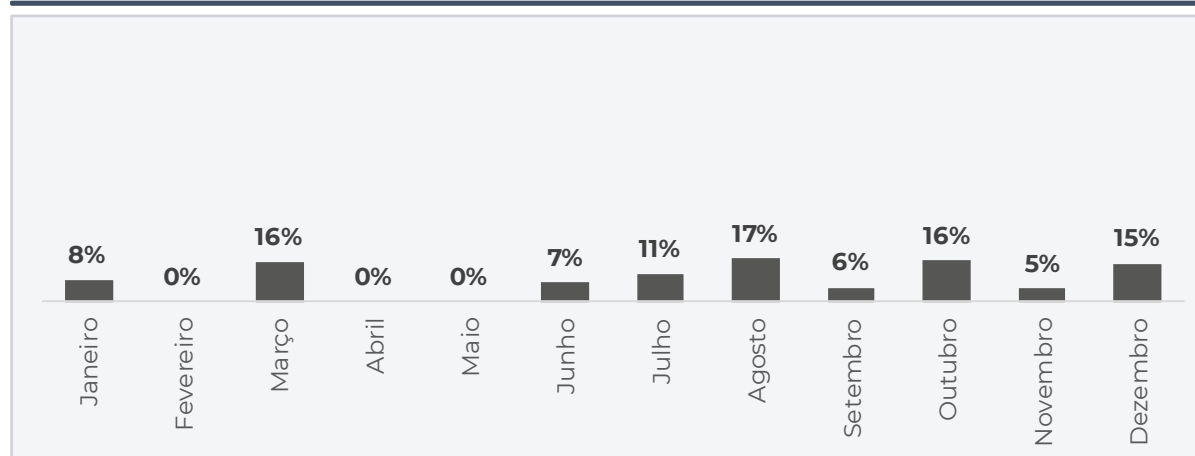
Alocação Por Segmentos dos Locatários



Anos até os Vencimentos das Locações



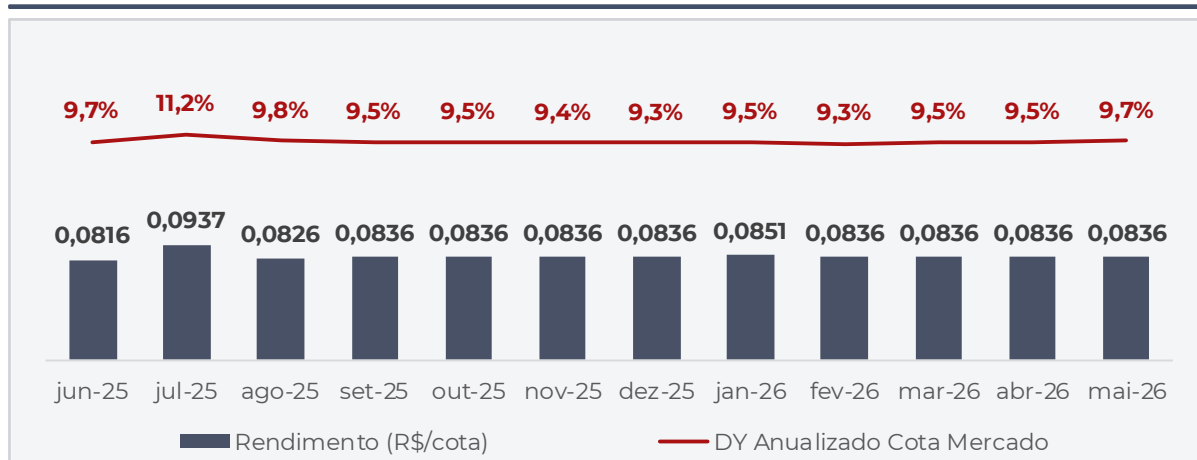
Mês de Reajuste



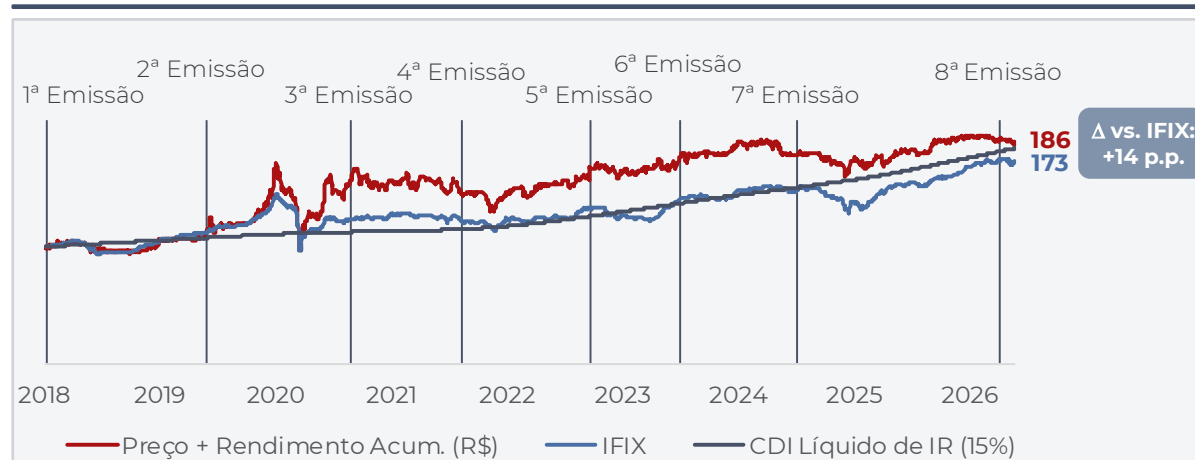
<sup>1</sup> Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; <sup>2</sup> O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; <sup>3</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

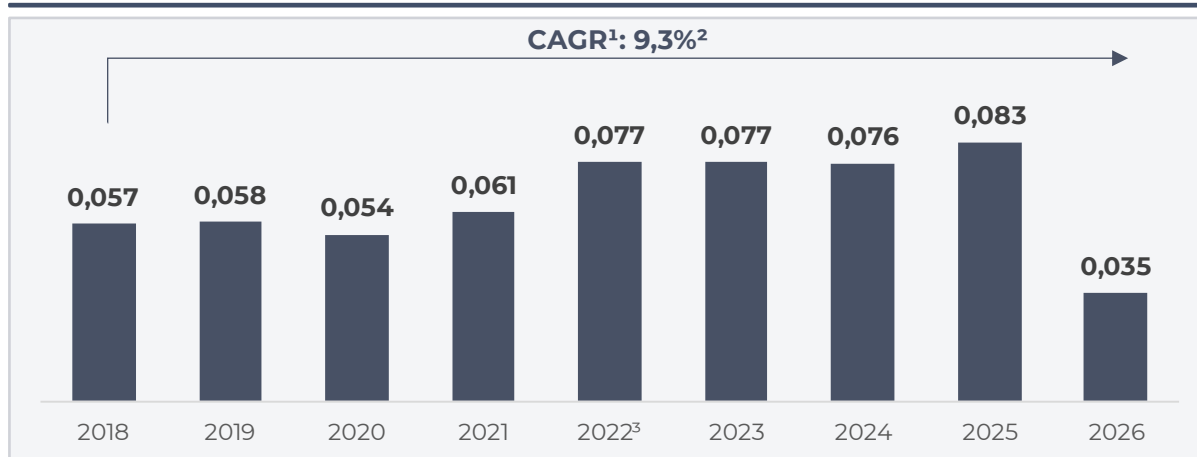
## Rendimento e Dividend Yield



## Rendimento ALZR11 x IFIX x CDI Líquido de IR



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



## 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 201 mil cotistas ao final de maio, a partir da entrada de mais de 1,3 mil investidores apenas neste último mês.

Desde o desdobramento de cotas, ocorrido há 1 ano (maio/25) – aproximadamente 41 mil novos investidores já ingressaram na base do ALZR, um expressivo crescimento de 25% no período.

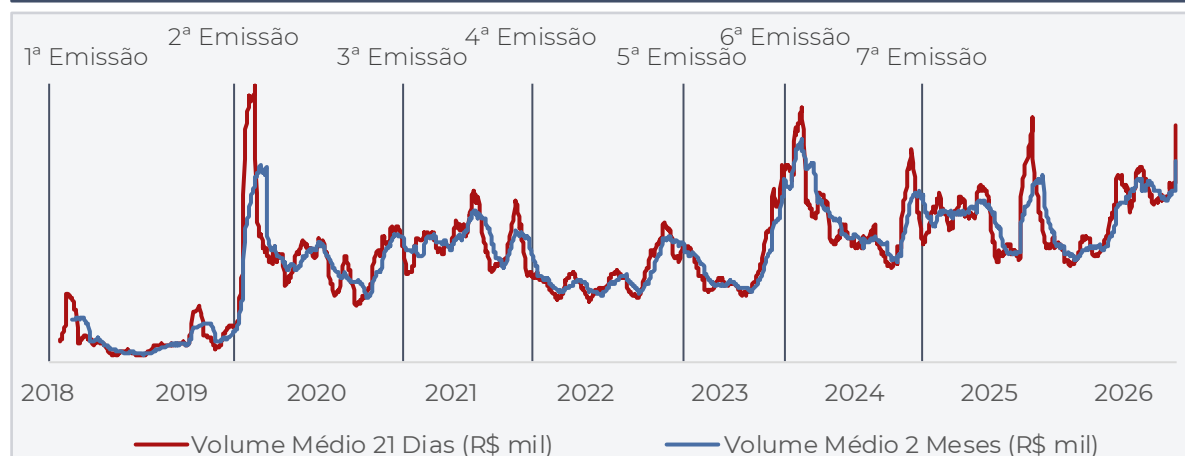
Entendemos que este evento continuará impulsionando a expansão da nossa base de sócios, com diversificação e potenciais aumento de liquidez e valorização das cotas no longo prazo.

## Evolução Número de Cotistas



	mai/26	Do início até mai/26
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 3.253.313	R\$ 1.425.008
Volume Total	R\$ 65.066.258	R\$ 2.971.142.635
Preço de Fechamento	R\$ 10,31	R\$ 10,31
Valor de Mercado	1.696.121.308	1.696.121.308
Varição da cota	-2,5%	3,1%
Retorno Total	-1,7%	102,9%

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



# Portfólio de Ativos



## Atento

Rio de Janeiro/RJ



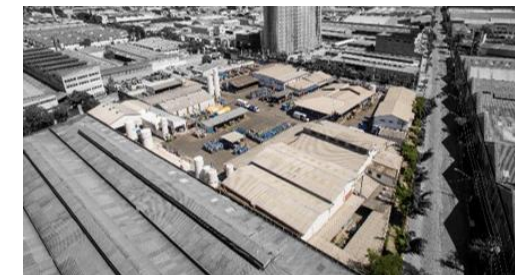
### Detalhes do Ativo

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\$ 617.250
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste (caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Depósito Caução	R\$ 5,3 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

**Santillana**

São Paulo/SP



## Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 479.794
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste (caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 5,5 milhões

Note: Ativo em fase final de diligência. 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 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	36.740 m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 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	2.284m <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.650m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 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	5.227m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 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\$ 332.847
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste (caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

# Portfólio de Ativos

ALZRII: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

## 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\$ 384.444
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\$ 533.855
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 m <sup>2</sup>
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	8.016m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.121m <sup>2</sup>
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\$ 137.052
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\$ 187.397
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\$ 877.931
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

ALZRII: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

## 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\$ 109.455
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\$ 345.877
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA

# Portfólio de Ativos

ALZRII: Timeline e Portfólio (2025)



ALIANZA

Assista ao vídeo

## 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	5.311m <sup>2</sup>
Área do Terreno	4.730m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	63.172 m <sup>2</sup>
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



## 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 m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Típico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 867.460,00
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 m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.035.000,00
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

 AlianzaInvestimentos

 www.alianza.com.br

 AlianzaInvestimentos

 AlianzaInvestimentos

