



**ALZR11 - ALIANZA TRUST**  
**RENDA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Julho de 2025

## Informações Gerais

**CNPJ do Fundo:**  
28.737.771/0001-85

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

**Objetivo do Fundo:**  
Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*). A Política de Investimentos está detalhada no seu [Regulamento](#).

**Início das Negociações na B3:**  
04/01/2018

**Gestora:**  
Alianza Gestão de Recursos Ltda.

**Administradora e Escrituradora:**  
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Custos (sobre o valor de mercado):**  
**Gestão:** 0,70% a.a.  
**Administração:** 0,20% a.a.  
**Escrituração:** 0,05% a.a.

**Valor de Mercado\*:**  
R\$ 1.225.107.825

**Patrimônio Líquido\*:**  
R\$ 1.317.134.585

**Quantidade de cotas\*:**  
122.266.250

**Valor Patrimonial/cota\*:**  
R\$ 10,77/cota

**Caixa e Valores Mobiliários\*:**  
ALZR11: R\$ 253.910.164  
Alianza Digital Realty: R\$ 4.024.979  
TSER11: R\$ 2.051.858

**TOTAL: R\$ 259.987.001**

**Quantidade de cotistas\*:**  
165.613 (+0,7% vs. mês anterior)

\*Data-base: 31/07/2025.

## Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para se cadastrar e receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Comentário Mensal

Em julho, os aluguéis dos **Centros de Distribuição Mercado Livre e Oba** (em Ribeirão Preto/SP e Sumaré/SP, respectivamente) e das **2 Lojas OBA** São Bernardo do Campo/SP e São José do Rio Preto/SP foram corrigidos pela inflação acumulada dos últimos 12 meses, em **+5,3%**. Com isso, **metade dos imóveis do ALZR já tiveram seus aluguéis corrigidos pela inflação neste ano**, e o calendário de atualizações detalhado pode ser visualizado no gráfico “Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA”, mais adiante neste mesmo relatório.

No mês, a base de investidores do Fundo seguiu expandindo expressivamente após o desdobramento das cotas, ocorrido no início de maio: em julho, **cerca de 1.200 novos investidores ingressaram na nossa base, fazendo com que o ALZR atingisse 165,6 mil cotistas** – um incremento de 0,7% diante da base apurada em junho.

Seguimos observando as negociações sendo realizadas com leve desconto em relação ao Valor Patrimonial, algo visto apenas em raras ocasiões desde nosso IPO.

Este comportamento é claramente justificado apenas pelas condições exógenas, macroeconômicas, visto que **o Fundo se encontra em seu melhor momento histórico, tanto em aspectos quantitativos, expresso em rendimentos gerados, como qualitativos, com um portfólio mais diversificado, inquilinos de primeira categoria e prazos médios de contratos atípicos em patamares historicamente elevados.**

Após o ingresso de mais de 12 mil investidores em apenas 3 meses, entendemos que o desdobramento das cotas deverá continuar impulsionando a expansão da nossa base de sócios, com diversificação e potenciais aumento de liquidez e valorização das cotas no longo prazo.

### Disponibilidades, Rendimentos e Guidance

Ao término do mês, a **posição de Caixa e Valores Mobiliários** era de **R\$ 260 milhões, ou 20% do Patrimônio Líquido**, montante de liquidez considerado bastante saudável pela Gestora para o devido cumprimento das obrigações de longo prazo previstas. No mês, destacamos os recebimentos de parcelas devidas pelas vendas dos seguintes ativos: (i) R\$ 4,6 milhões pela venda do imóvel Aptiv, conforme previsto no [Fato Relevante de 21/10/2024](#) (Saldo + Complemento de Preço); e (ii) R\$ 3,1 milhões pelo imóvel IPG, em linha com o [Fato Relevante de 25/07/2024](#) (Parcela Escritura).

O próximo pagamento de rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de julho, **será no valor de R\$ 0,0826/cota** e acontecerá no dia 25/08 para a base de investidores posicionada em 18/08. Já após esta distribuição, **o ALZR segue carregando uma reserva de lucros de R\$ 0,043/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: 2º semestre de 2025

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 2º semestre de 2025, estimamos que os rendimentos referentes a resultados recorrentes (sem extraordinários decorrentes de lucros nas vendas de ativos) a serem distribuídos sejam entre R\$ 0,080 e R\$ 0,082/cota por mês – um guidance superior ao do semestre passado, reflexo das boas aquisições que o Fundo realizou com os recursos de sua última emissão de cotas.**

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

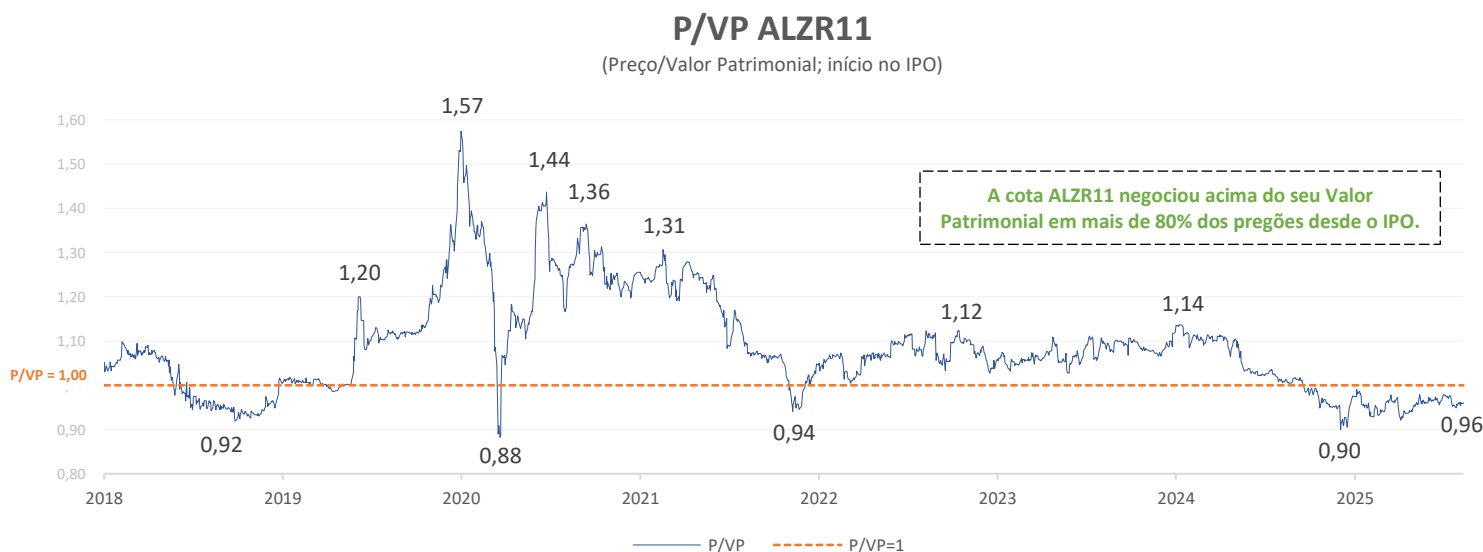
Assumimos ainda, nestas projeções, a correção dos contratos de locação atípicos do ALZR por uma inflação anualizada alinhada com as projeções de bancos e agentes econômicos e, como mencionado acima, não consideramos aqui quaisquer efeitos extraordinários derivados de alienações, já contratados ou que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

### Mercado secundário e demais comunicações

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas ALZR11 neste mês foi de aproximadamente **R\$ 1,4 milhão** e a base de investidores continuou crescendo expressivamente após o desdobramento das cotas, alcançando **165.613 cotistas** no pregão de 31/07 – um incremento de 2,5% diante da base do mês anterior, ou **mais de 1.200 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. atualmente, a cota já está sendo negociada com desconto mínimo em relação ao 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 1.880 pregões que o Fundo teve suas cotas negociadas desde o IPO, em mais de 80% deles o ALZR negociou acima do seu Valor Patrimonial:**



Atualmente, o Fundo possui 23 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.

Por fim, informamos que o [Regulamento do ALZR](#) já está devidamente adaptado às novas regras da [Resolução CVM 175](#) e convidamos a todos os nossos investidores e interessados a assistirem à última live realizada sobre o Fundo, com a participação do Gestor, Fabio Carvalho:

- [Dica de Hoje Research \(Daniel Nigri\) | LIVE: Por que o ALZR11 tem resultado melhor que os pares?](#)

## Demonstração de Resultados

Em milhares de R\$ <sup>1</sup>	2º Sem 2024	Jan 2025	Fev 2025	Mar 2025	Abr 2025	Mai 2025	Jun 2025	1º Sem 2025	Jul 2025
<b>Receitas</b>	<b>64.446</b>	<b>11.025</b>	<b>11.020</b>	<b>11.278</b>	<b>11.120</b>	<b>11.989</b>	<b>13.700</b>	<b>70.132</b>	<b>13.370</b>
Receitas Imobiliárias <sup>2</sup>	61.205	11.140	11.671	12.003	11.931	11.665	13.396	71.808	11.819
Juros por Aquisições de Imóveis	(6.686)	(1.188)	(1.632)	(1.521)	(1.578)	(1.531)	(2.046)	(9.495)	(1.975)
Receita Financeira Líquida de IR	9.928	1.074	980	795	669	593	1.127	5.239	1.749
Receita Extraordinária	-	-	-	-	98	1.261	1.222	2.580	1.776
<b>Despesas</b>	<b>(7.198)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(1.078)</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(1.105)</b>	<b>(1.166)</b>	<b>(1.188)</b>	<b>(6.716)</b>	<b>(1.128)</b>
Despesas do Fundo	(7.198)	(1.075)	(1.078)	(1.104)	(1.105)	(1.166)	(1.188)	(6.716)	(1.128)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>57.249</b>	<b>9.952</b>	<b>9.942</b>	<b>10.174</b>	<b>10.015</b>	<b>10.822</b>	<b>12.511</b>	<b>63.416</b>	<b>12.242</b>
<b>R\$/cota<sup>3</sup></b>	<b>0,47</b>	<b>0,081</b>	<b>0,081</b>	<b>0,083</b>	<b>0,082</b>	<b>0,089</b>	<b>0,102</b>	<b>0,52</b>	<b>0,100</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>56.502</b>	<b>9.849</b>	<b>9.849</b>	<b>9.971</b>	<b>9.971</b>	<b>9.971</b>	<b>11.456</b>	<b>61.066</b>	<b>10.093</b>
<b>R\$/cota<sup>3</sup></b>	<b>0,46</b>	<b>0,081</b>	<b>0,081</b>	<b>0,082</b>	<b>0,082</b>	<b>0,082</b>	<b>0,094</b>	<b>0,50</b>	<b>0,083</b>

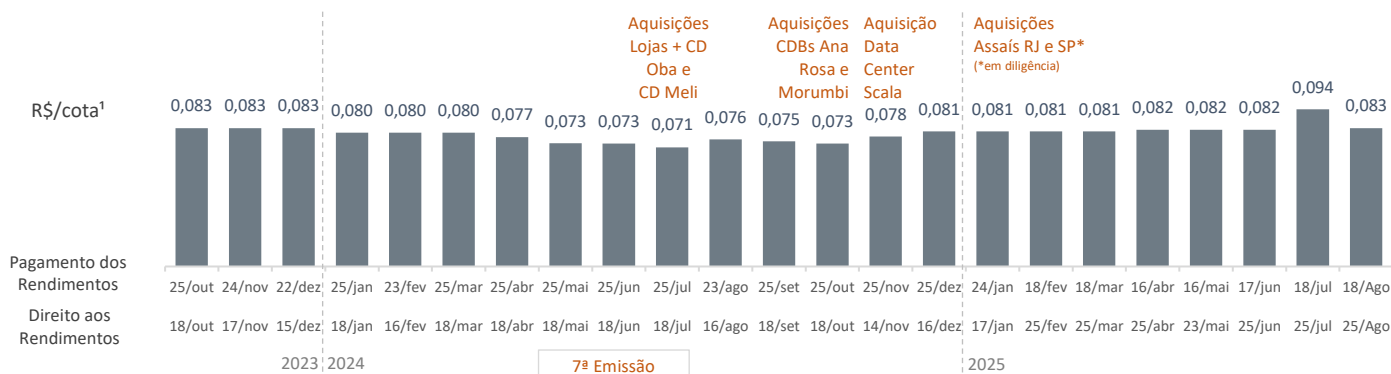
**Obs. 1:** os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados;

**Obs. 2:** aluguéis recebidos + rendimentos de FIIs e CRIs investidos;

**Obs. 3:** histórico adaptado para manter a comparabilidade das informações ("base 10").

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/08, no valor de **R\$ 0,0826/cota**. Esta distribuição refere-se ao mês base deste relatório para a base de investidores do fechamento de 18/08. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



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



## Fluxo de Caixa Projetado

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

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

### **1) Parcelas futuras a pagar pelas aquisições de ativos**

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

Adicionalmente, o ALZR já pagou pelos **Centros de Diagnóstico CDBs Ana Rosa e Morumbi**, em São Paulo, o valor de R\$ 30 milhões (Sinal + primeira parcela) e possui obrigação de pagamento de mais duas parcelas semestrais, fixas e irrevogáveis no valor de R\$ 15 milhões cada. 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 *poderá desembolsar* o valor de R\$ 5 milhões, referente à Parcela Retenção, *desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no CVC*.

Por fim, pelas duas lojas locadas para o **Assaí**, o ALZR possui as seguintes obrigações futuras:

- **Loja Assaí Rio de Janeiro/RJ**: valor adicional fixo de até R\$ 10 milhões a ser pago em novembro de 2025, *desde que cumpridas todas as obrigações do vendedor e da locatária*;

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

### **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 e 21 parcelas mensais de R\$ 604.166,67, vencendo-se a primeira em 11/2025 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.

Pelo **Imóvel Aptiv**, cuja venda foi estabelecida em R\$ 47,5 milhões, o ALZR já recebeu R\$ 5 milhões em 11/2024 e R\$ 4 milhões em 07/2025, corrigidos pela variação do IPCA desde 11/2024. Além disso, recebeu também R\$ 38,5 milhões via proporcionalidade de cotas do fundo GGRC11, que já foram devidamente integralizadas ao Patrimônio do ALZR e contribuem com rendimentos mensais ao nossos investidores. O Fundo recebeu ainda, como Complemento de Preço, o valor de R\$ 0,35 milhão, em 07/2025, corrigidos pela variação do IPCA desde 11/2024. A conclusão desta venda foi divulgada ao mercado no [Fato Relevante](#) de 12/11/2024.

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.

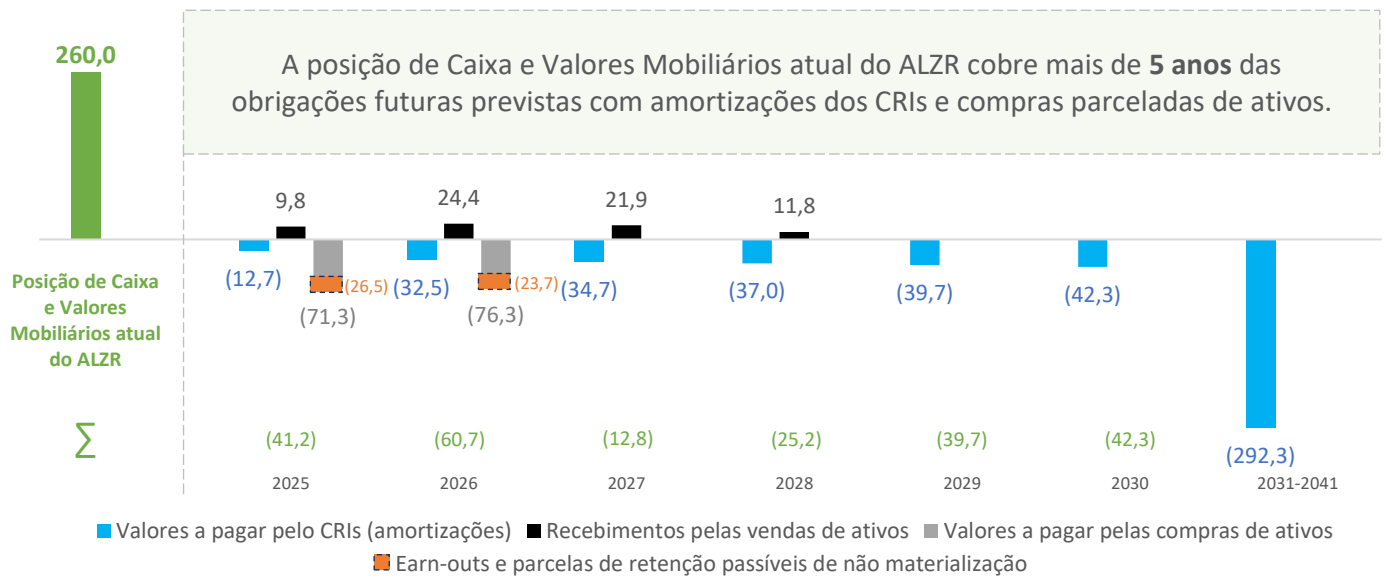
### 3) CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários

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\$	2025	2026	2027	2028-2041	Total	Emissor	Série e Emissão	Remun. Anual	IF e outras informações	Fatos Relevantes
Dasa Sumaré e Ascendino Reis/SP	1,2	2,9	3,1	57,5	<b>64,7</b>	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	1,5	3,8	4,0	40,1	<b>49,4</b>	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)	3,1	7,8	8,2	74,7	<b>93,8</b>	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)	2,0	5,1	5,5	56,9	<b>69,4</b>	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)	2,5	6,3	6,8	66,1	<b>81,7</b>	Opea	1ª e 2ª Série 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	<a href="#">24J3438891</a> <a href="#">24J3439259</a>	<a href="#">17/04/2024</a> <a href="#">14/11/2024</a>
Mercado Livre/SP	1,7	4,6	5,0	63,3	<b>74,6</b>	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	<a href="#">25A3991496</a>	<a href="#">18/10/2024</a> <a href="#">12/02/2025</a>
Assai Rio de Janeiro/RJ	0,8	2,0	2,2	52,7	<b>57,6</b>	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>12,7</b>	<b>32,5</b>	<b>34,7</b>	<b>411,3</b>	<b>491,3</b>					

### 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

<b>A) Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 1.317.135</b>
B) Obrigações por CRIs (até 2041) <sup>1</sup>	R\$ 555.452
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R\$ 54.157
D) Caixa e Valores Mobiliários Atual <sup>1</sup>	R\$ 259.987
→ Relação Obrigações Futuras / Patrimônio Líquido [(B + C)/A]	<b>46,3%</b>
→ Relação Obrigações Futuras / Ativo [(B + C)/Ativo]	<b>35,1%</b>
→ Relação Caixa e Valores Mobiliários / Obrigações Futuras	<b>42,6%</b>
<b>E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 162.823</b>
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses <sup>3</sup>	R\$ 35.873
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses <sup>4</sup>	R\$ 36.523
→ Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	<b>44,5%</b>

<sup>1</sup> 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;

<sup>2</sup> Conservadoramente, usou-se para o cálculo em questão caixa zero;

<sup>3</sup> O pagamento de juros impacta o resultado caixa para distribuição mensal do Fundo;

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

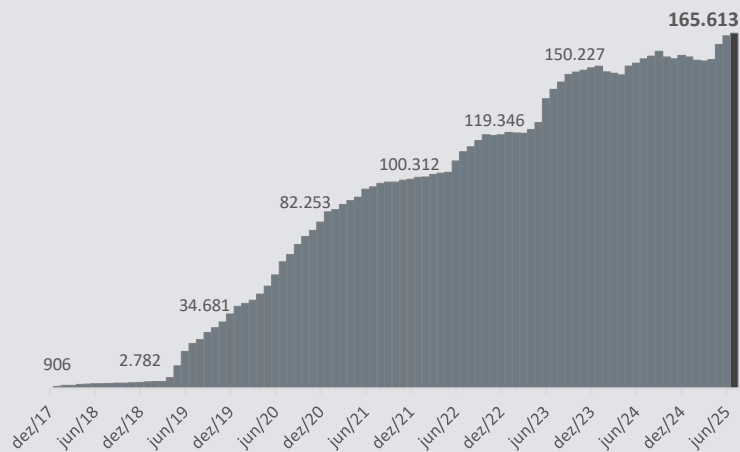
**Fontes:** Informes Mensais e Relatórios das Securitizadoras.



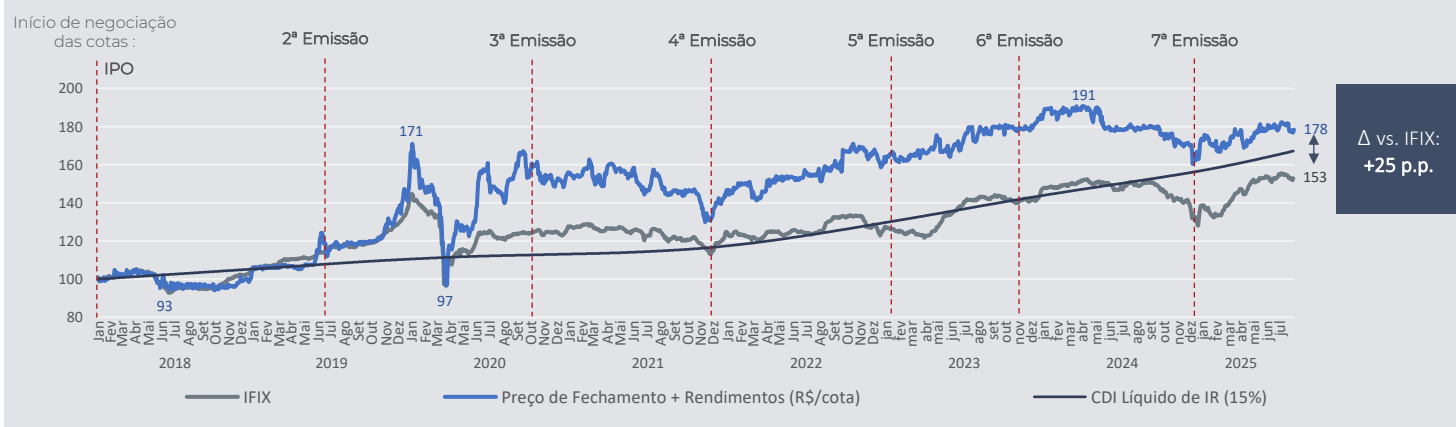
**MERCADO SECUNDÁRIO**  
Dados Gerais

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS**

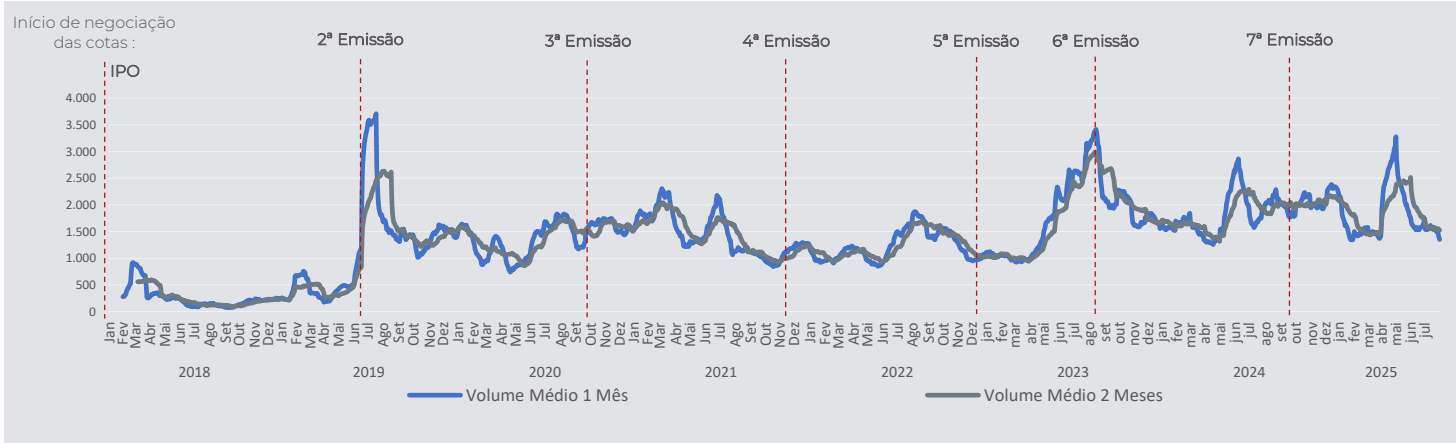
	Jul/25	Do início até Jul/2025
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 1.424.795	R\$ 1.364.795
<b>Volume Total</b>	R\$ 38.469.467	R\$ 2.537.872.126
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 10,02	R\$ 10,02
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.225.107.825	R\$ 1.225.107.825
<b>Varição da cota</b>	-0,9%	0,2%
<b>Retorno Total</b>	0,1%	82,3%



**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\$

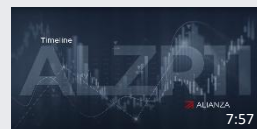


## Portfólio de Imóveis

(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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

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

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

### Air Liquide

São Paulo - SP



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

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



**BRF**  
Bauru - SP

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 161.342
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

**BRF**  
Guarulhos - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 143.840
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
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 <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\$ 856.181
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.650m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 180.247
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste <small>(feito caixa)</small>	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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 482.972
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste <small>(feito caixa)</small>	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 <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\$ 328.172
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small>	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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.125m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 319.233
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small>	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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	19.814m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 384.444
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste <small>(efeito caixa)</small>	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 <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 <small>(efeito caixa)</small>	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 <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.966.171
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA

**Pueri Domus**  
São Paulo - SP



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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 729.664
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste (efeito caixa)	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 8,8 milhões



## Loja Oba Hortifruti

São Bernardo do Campo/SP

Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São Bernardo do Campo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.428m <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 (efeito caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4,7 milhões

## Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



Classe de Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São José do Rio Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.722m <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 (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 <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 (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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	114.630m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
RMG Vigente	R\$ 1.044.614
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 <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 (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

## CDB Morumbi

São Paulo/SP



Classe de Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Morumbi - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.573m <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 (efeito caixa)	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA



## Scala Data Center

Porto Alegre - RS

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

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.170.000
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 <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 (efeito caixa)	Dezembro
Índice de Reajuste	IPCA

**Obs.:** ativo em fase final de diligência, conforme [Fato Relevante de 20/01/2025](#).



**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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	31.940 m <sup>2</sup>
Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 555.851
Vencimento	Dezembro/2043
Mês de Reajuste <small>(feito caixa)</small>	Outubro
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).

<b>Ativos-Alvo e Outros Ativos</b>	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.
<b>Contrato de Locação</b>	Atípico <sup>(1)</sup>
<b>Locatário</b>	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
<b>Prazo de Locação Mínimo</b>	5 anos
<b>Cap Rate Mínimo <sup>(2)</sup></b>	NTN-B <sup>(3)</sup> + 3% a.a.

(1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis devidos até o final do período locatício;

(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel;

(3) Média calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de aluguéis remanescentes na data de aquisição.

## 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

