ALIANZA

Alianza Trust Renda Imobiliária FII

(ALZR11)

RELATÓRIO GERENCIAL

OUTUBRO 2026



RELATÓRIO GERENCIAL · OUTUBRO 2026

Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)

Responsabilidade Limitada

CNPJ 28.737.771/0001-85

Início Janeiro de 2018

PRESTADORES DE SERVIÇO

Gestora

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador & Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

ALIANZA

OBJETIVO DO FUNDO

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

HISTÓRICO DO FUNDO

JUL/18	MAI/19	AGO/20	AGO/21	SET/22	JUN/23	JUL/24	ABR/26
Início 1ª Emissão R$ 100M	**2ª Emissão** R$ 170M	**3ª Emissão** R$ 180M	**4ª Emissão** R$ 169M	**5ª Emissão** R$ 109M	**6ª Emissão** R$ 311M	**7ª Emissão** R$ 251M	**8ª Emissão** R$ 446M

INDICADORES · SETEMBRO 2026

R$ 1.766M	R$ 10,75	164.261.229	217.309
Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Quantidade de Cotas	Quantidade de Cotistas

TAXAS

Administração, Gestão & Escrituração

1,00% a.a.

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

Performance

Não há

Comentário Mensal

Destaques do Mês

Movimentação Locatários

Em outubro, ocorreu o reajuste de aluguel referente ao ativo Assaí – Rio de Janeiro, que foi corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses. O calendário de reajustes pode ser visualizado no gráfico "Mês de Reajuste" (clique aqui).

Resultado do Mês

O Resultado Caixa gerado no mês foi de R$ 0,0858/cota, dos quais R$ 0,0028/cota referem-se a resultado extraordinário (venda dos imóveis Santillana e IPG) e R$ 0,0829/cota correspondem ao resultado recorrente do Fundo. Ainda, anunciamos um **Resultado Distribuído de R$ 0,0850/cota**, valor acima do teto do guidance do 2S26, em virtude da aproximação do final do semestre, **a ser pago em 25/11 aos investidores posicionados em 17/11**. Após esta distribuição, a reserva do Fundo encontra-se no patamar de R$ 0,0275/cota.

Ainda, neste mês houve o pagamento do *earn-out* referente a aquisição dos ativos CDB Morumbi e Ana Rosa (clique aqui) no valor de R$ 1,6 milhão, montante abaixo do previsto devido ao não cumprimento de algumas obrigações dos vendedores estabelecidas no âmbito do CVC.

Adicionalmente, o fundo ganhou recurso judicial que havia protocolado para o não pagamento em duplicidade do ITBI quando da aquisição do ativo Mercado Livre e dissolução da SPE, reduzindo o custo total potencial da aquisição do ativo.

Recompra de Cotas

Durante o mês e Outubro, foram adquiridas 108.272 cotas a R$ 10,00/cota na média, desconto de 7% sobre o valor patrimonial, assim reduzindo o total de cotas do fundo para 164.261.229. Para mais detalhes sobre o programa de Recompra de Cotas, clique aqui.

9ª Emissão de Cotas

No dia 20/10, divulgamos Termo de Apuração da ultima AGE, aprovando a 9ª Emissão de Cotas do Fundo.

Já no dia 21/10, divulgamos Anúncio de Início da 9ª Emissão de Cotas, com **montante alvo de até R$ 424,4 milhões**, voltada para base de cotistas do fundo e investidores profissionais. Em 13/11, divulgamos Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência em que foram subscritas e integralizadas 31.589 Novas Cotas, equivalentes a R$ 335.159,29. Para mais detalhes, acesse os documentos da oferta: Ato do Administrador, Fato Relevante, Material Publicitário.

Eventos Extraordinários

No dia 29/10, divulgamos Fato Relevante comunicando a **alienação do ativo Coca-Cola FEMSA pelo montante de R$ 140 milhões**, aproximadamente 12% superior ao último laudo de avaliação, de junho de 2026. Já o montante líquido a ser recebido pelo Fundo é 25,9% superior ao capital investido no imóvel, sem considerar os aluguéis recebidos no período. Para mais detalhes, clique aqui. Nenhum impacto financeiro dessa transação foi refletido ainda no resultado de outubro, dada a conclusão definitiva ainda ser prevista apenas para novembro.

Indicadores Financeiros	Outubro 2026
Patrimônio Líquido	R$ 1.765.828.906
Cota Patrimonial	R$ 10,75
Valor de Mercado	R$ 1.593.331.137
Cota Mercado	R$ 9,70
P/VP	0,90
Dividend Yield (mercado)	10,5%
Dividend Yield (patrimonial)	9,5%

Indicadores Imobiliários	Outubro 2026
ABL Total[1]	288.677 m²
Número de Ativos[1,2]	26
Número de Locatários[1]	20
WALE	9,4 anos

[1] Considera os ativos adquiridos na 8ª Emissão de Cotas: Fleury, BTS Shopee e Oscar Freire Office. (2) O fundo passará a deter 25 ativos, assim que concluída a alienação do ativo Femsa Coca-Cola, para mais detalhes clique aqui.

Resultados mês e Guidance atualizado

Guidance | 2º semestre de 2026

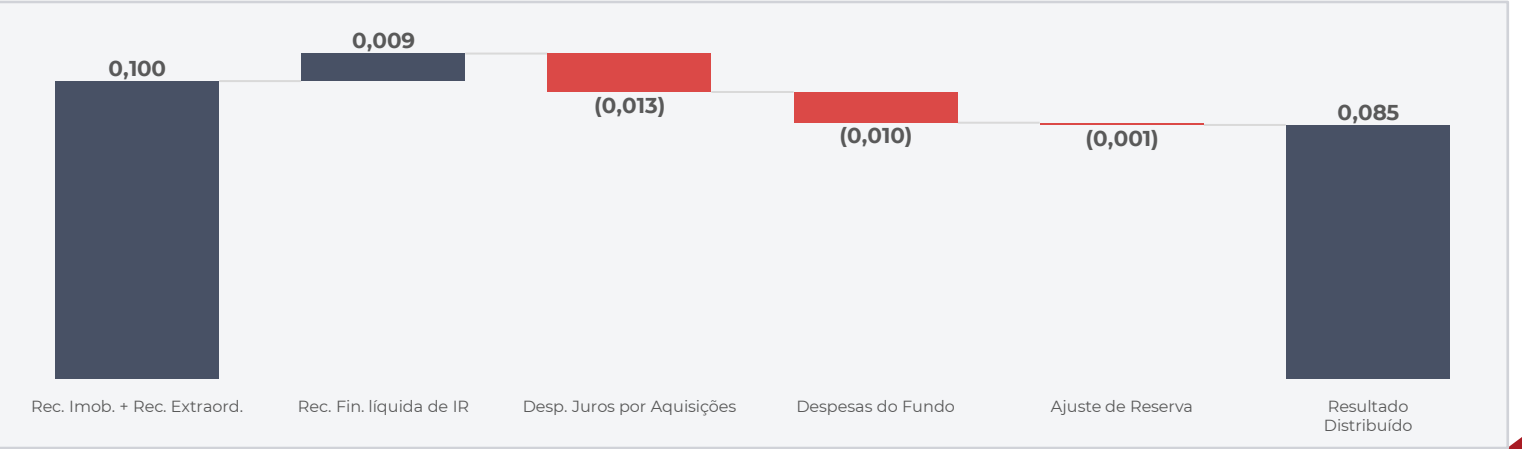
Projetando os resultados para o 2º semestre de 2026, atualizamos o *guidance* do Fundo, e estimamos que os rendimentos, referentes apenas a resultados recorrentes, a serem distribuídos mensalmente sejam entre R$ 0,082 e R$ 0,084/cota, uma elevação importante sobre o *guidance* anterior.

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

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

Em R$ mil[1]	Nov 2025	Dez 2025	Jan 2026	Fev 2026	Mar 2026	Abr 2026	Mai 2026	Jun 2026	Jul 2026	Ago 2026	Set 2026	Out 2026	Acum. 2026	Acum. 12M
Receitas	**11.629**	**11.921**	**11.024**	**10.972**	**11.596**	**12.700**	**15.683**	**15.125**	**17.738**	**16.418**	**14.893**	**15.780**	**141.928**	**165.478**
Receitas Imobiliárias[2]	12.482	12.145	10.588	11.893	11.021	12.479	15.527	14.889	17.554	16.552	14.964	15.916	141.383	166.010
Juros por Aquis. de Imóveis	(2.158)	(2.007)	(2.126)	(2.116)	(1.962)	(2.098)	(2.028)	(2.019)	(2.072)	(2.138)	(2.070)	(2.110)	(20.739)	(24.904)
Receita Financeira Líq. de IR	917	749	324	796	2.119	1.860	1.737	1.805	1.794	1.540	1.490	1.507	14.971	16.637
Resultado Extraordinário[3]	388	1.033	2.238	398	418	459	447	450	461	465	510	467	6.314	7.735
Despesas	**(1.366)**	**(1.245)**	**(1.231)**	**(1.182)**	**(1.312)**	**(410)**	**(1.581)**	**(2.031)**	**(1.410)**	**(1.843)**	**(1.858)**	**(1.687)**	**(14.547)**	**(17.158)**
Despesas do Fundo	(1.366)	(1.245)	(1.231)	(1.182)	(1.312)	(410)	(1.581)	(2.031)	(1.410)	(1.843)	(1.858)	(1.687)	(14.547)	(17.158)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	**10.263**	**10.676**	**9.793**	**9.789**	**10.284**	**12.290**	**14.102**	**13.094**	**16.328**	**14.575**	**13.034**	**14.093**	**127.381**	**148.320**
R$/cota[4]	**0,0839**	**0,0873**	**0,0801**	**0,0770**	**0,0733**	**0,0746**	**0,0857**	**0,0796**	**0,0993**	**0,0887**	**0,0793**	**0,0858**	**0,8234**	**0,9947**
Resultado Distribuído	**10.270**	**10.393**	**10.215**	**10.616**	**11.727**	**13.755**	**13.745**	**13.743**	**13.813**	**13.810**	**13.807**	**13.962**	**129.194**	**149.857**
R$/cota[4]	**0,0840**	**0,0850**	**0,0836**	**0,0836**	**0,0836**	**0,0836**	**0,0836**	**0,0836**	**0,0840**	**0,0840**	**0,0840**	**0,0850**	**0,8383**	**1,0073**

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



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

Aquisição de Ativos | Parcelas a pagar

Decathlon | São Paulo - SP

O Fundo já pagou, aproximadamente, R$ 44,85 milhões e possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, no valor inicial de R$ 24,15 milhões (corrigida pelo IPCA) e devida em até 12 meses após a aprovação, pela Prefeitura de São Paulo, do projeto de expansão do imóvel. Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante.

Assaí | Guarujá – SP

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

Fleury | Campinas - SP

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

CD Shopee | Ibitinga - SP

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

Oscar Freire Office | São Paulo - SP

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

Venda de Ativos | Parcelas a receber

IPG

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

Santillana

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

Fluxo de Caixa Projetado

Estrutura de Capital

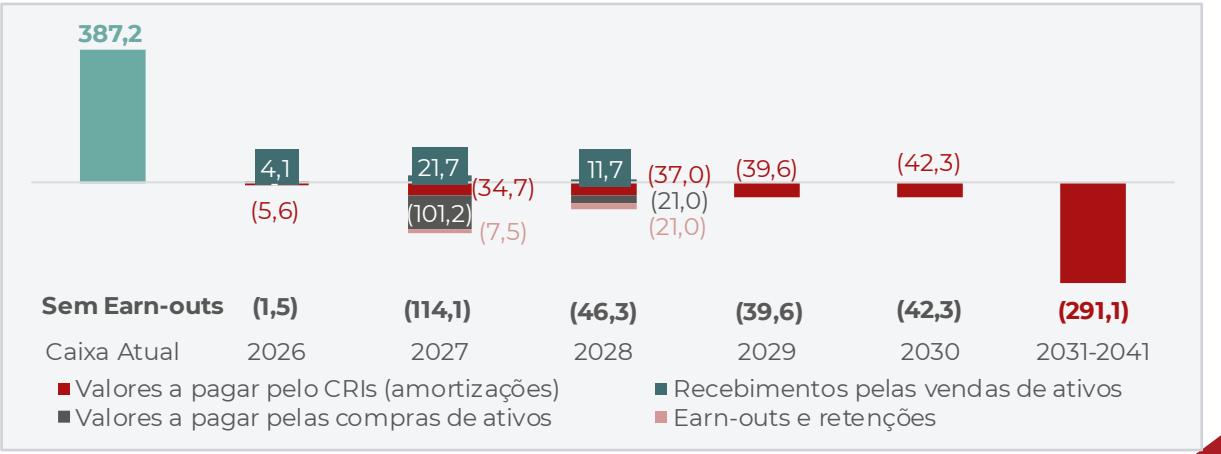
Ao término do mês, a posição de Caixa e Valores Mobiliários era de R$ 387 milhões, ou 22% do Patrimônio Líquido, montante de liquidez considerado bastante saudável pela Gestora para o devido cumprimento das obrigações de longo prazo previstas.

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

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

A) Patrimônio Líquido	R$ 1.765.829
B) Obrigações por CRIs (até 2041)[1]	R$ 542.081
C) Obrigações por Aquisição de Imóveis	R$ 31.632
D) Caixa e Valores Mobiliários Atual[1]	R$ 387.207
à Relação Passivo / Ativo	**18%**
E) Receita Bruta Anual (Receitas Imob. + Receitas Financeiras recebidas no mês corrente x 12)[2]	R$ 209.066
F) Juros a pagar previstos para os próximos 12 meses[3]	R$ 34.411
G) Amortizações a pagar previstas para os próximos 12 meses[4]	R$ 41.833
à Relação Obrigações Futuras para os próximos 12 meses / Receita Bruta Anual [(F + G)/E]	**36%**

Fluxo de Caixa Previsto



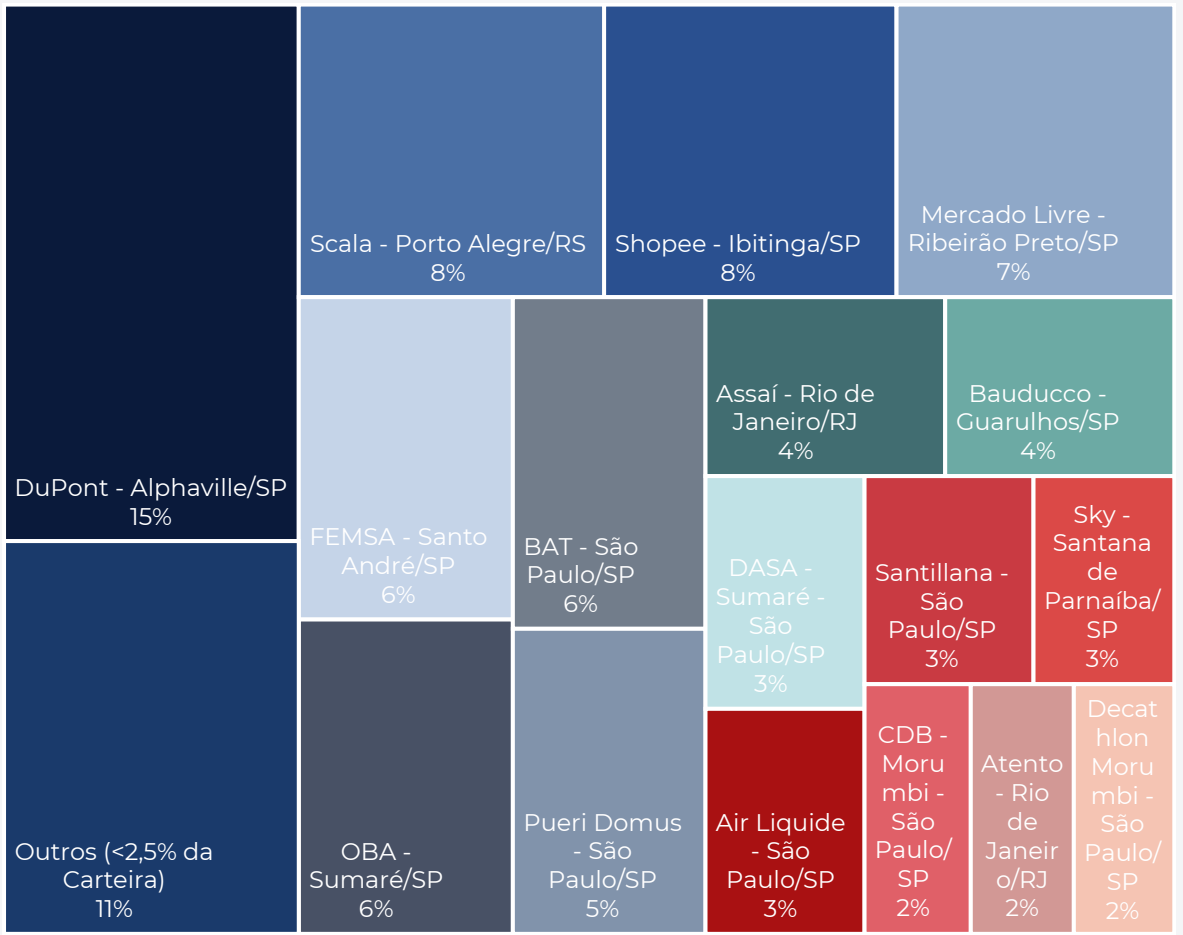
[1] Com a liquidação da SPE do imóvel Mercado Livre, todos os ativos e passivos da referida Sociedade passam a ser reconhecidos diretamente no balanço do ALZR a partir de maio/2025, em contrapartida à linha "10.13 - Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos 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.

Fluxo de Caixa Projetado - CRIs

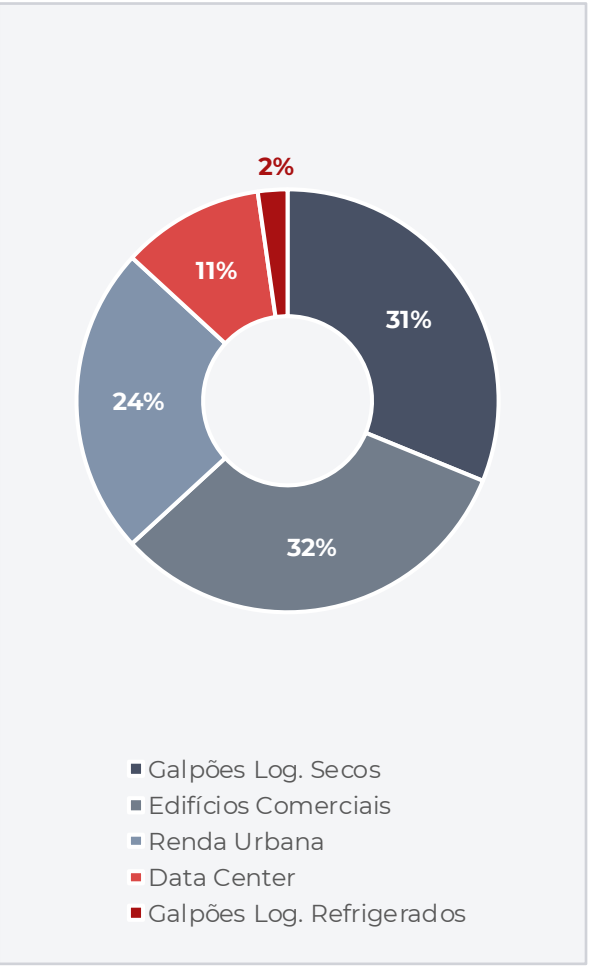
Em R$ milhões	2026	2027	2028-2041	Total	Emissor	Série e Emissão	Remuneração Anual	IF e outras informações	Fatos Relevantes	
Dasa Sumaré e Ascendino Reis/SP	0,5	3,1	57,5	61,1	Planeta	169ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,23%	20L0653519	16/12/2020	28/12/2020
Coca-Cola FEMSA/SP	0,6	4,0	40,1	44,8	Planeta	159ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21H0975635	27/04/2021	30/12/2021
TSER11 (DuPont)	1,3	8,2	74,7	84,2	Virgo	240ª Série 4ª Emissão	IPCA+ 5,50%	21D0001404	11/01/2023	30/01/2023
Oba (CD Sumaré/SP)	0,9	5,5	56,9	63,2	True	1ª Série 324ª Emissão	IPCA+ 7,65%	24E3191022	23/05/2024	15/07/2024
Alianza Digital (Scala/RS)	1,1	6,9	66,5	74,4	Opea	1ª e 2ª Série 346ª Emissão	IPCA+ 8,54%	24J3438891 24J3439259	17/04/2024	14/11/2024
Mercado Livre/SP	0,8	4,9	61,7	67,4	Opea	1ª Série 362ª Emissão	IPCA+ 7,75%	25A3991496	18/10/2024	12/02/2025
Assaí Rio de Janeiro/RJ	0,3	2,2	52,7	55,2	Bari	1ª Série 21ª Emissão	IPCA+ 7,75%	23H1539646	24/05/2024	20/01/2025
Total	**5,6**	**34,7**	**410,0**	**450,3**						

Carteira de Ativos[1,2,3,4,5,6]

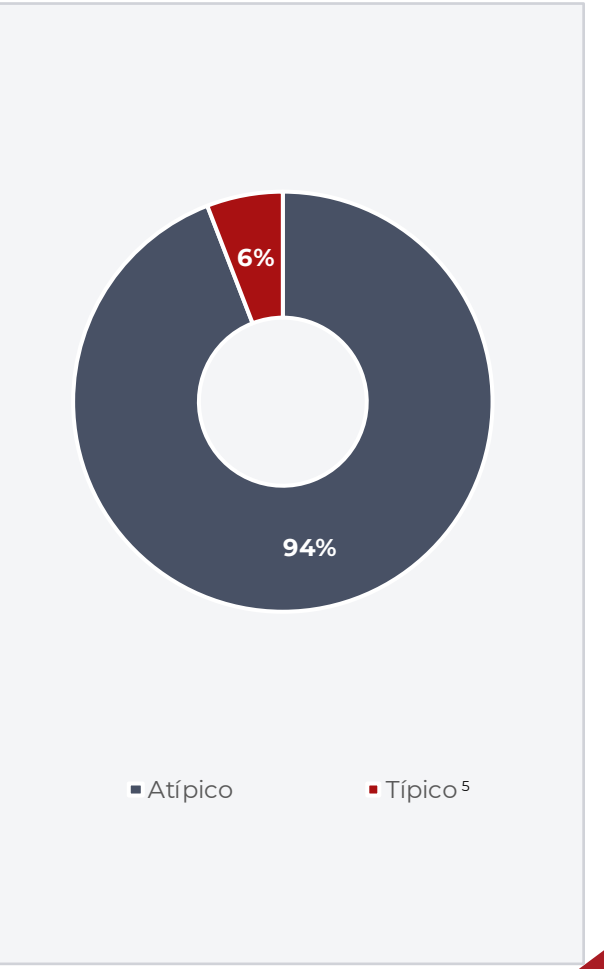
Alocação por Empreendimento



Alocação Por Classe dos Imóveis



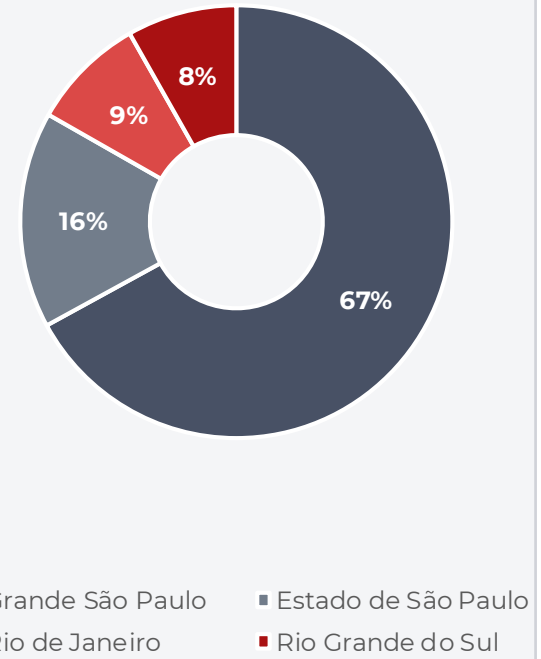
Alocação por Natureza dos Contratos



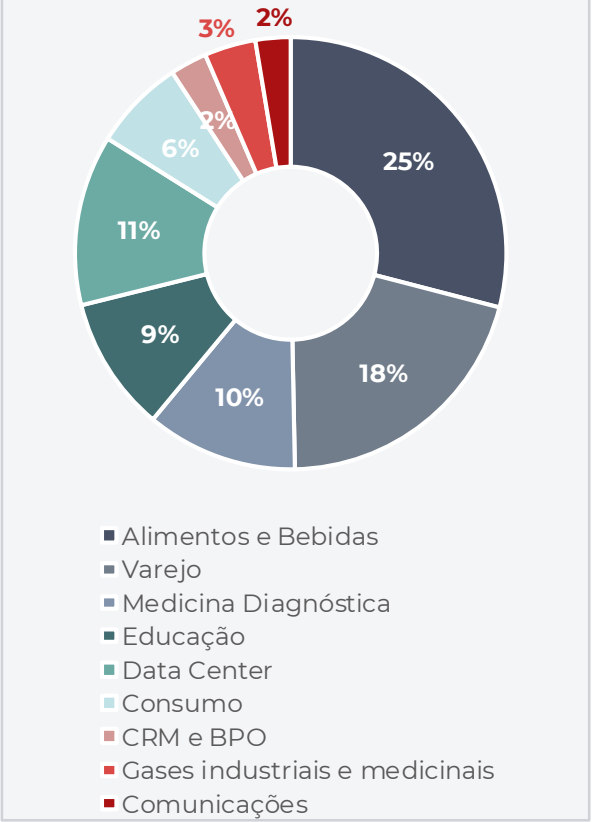
[1] Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; [2] O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; [3] Imóvel Assaí SP em fase final de diligência, conforme Fato Relevante de 20/01/2025; [4] O contrato típico refere-se ao imóvel Oscar Freire Office; [5] Considera a Receita Contratada, portanto considera a receita total dos ativos Fleury, Shopee e Oscar Freire Office.; [6] o imóvel Coca-Cola FEMSA. Foi alienado a alienado a própria locatária, a propriedade definitiva do Imóvel será transferida aqui que superadas as condições precedentes usuais para este tipo de operação e pago o montante remanescente na data da outorga da Escritura. Para mais detalhes, clique aqui.

Carteira de Ativos[1,2,3,4,5,6]

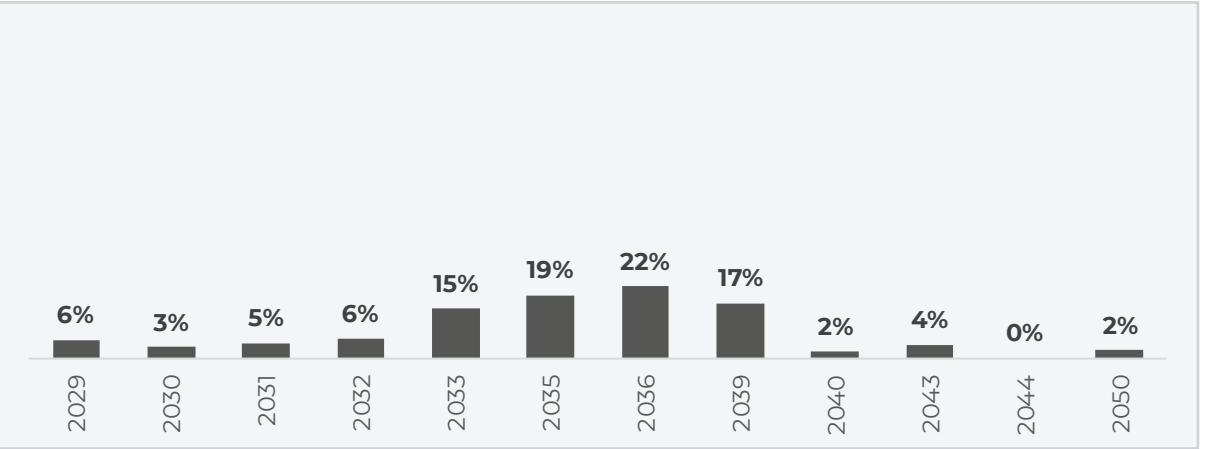
Alocação por Localização



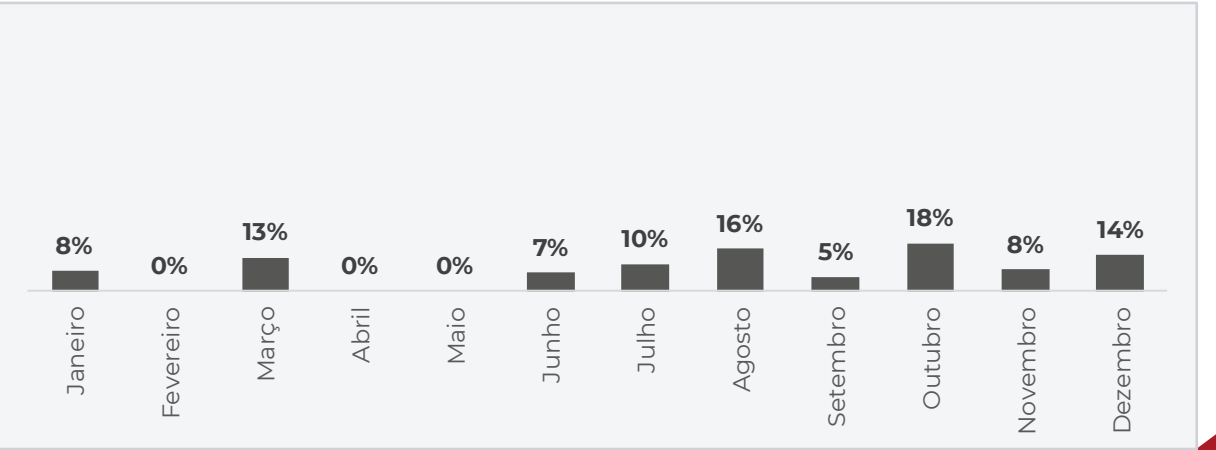
Alocação Por Segmentos dos Locatários



Anos até os Vencimentos das Locações



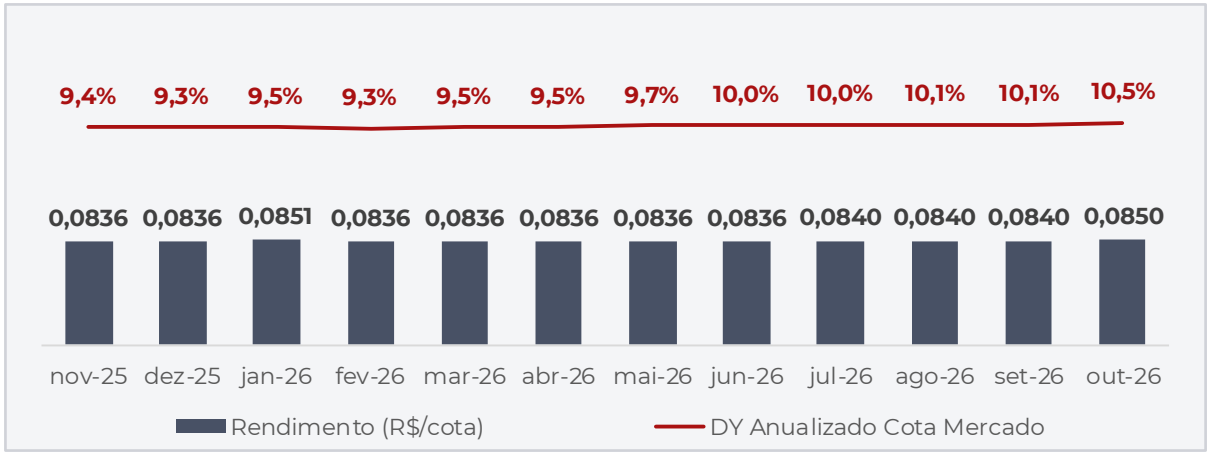
Mês de Reajuste



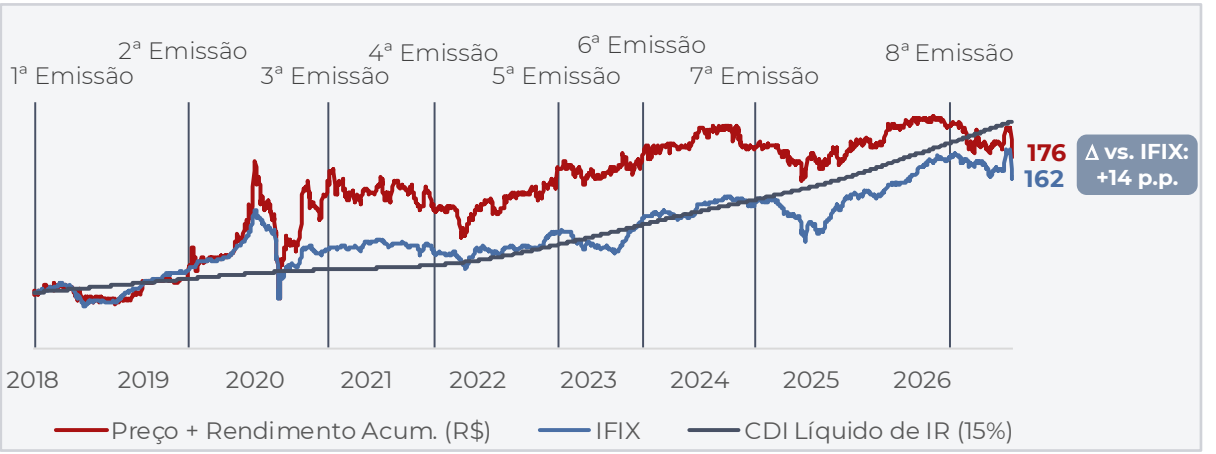
[1] Os imóveis Sky e Scala são investidos diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11; [2] O imóvel DuPont e o Oscar Freire Office são investidos diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo; [3] Imóvel Assaí SP em fase final de diligência, conforme Fato Relevante de 20/01/2025; [4] O contrato típico refere-se ao imóvel Oscar Freire Office; [5] Considera a Receita Contratada, portanto considera a receita total dos ativos Fleury, Shopee e Oscar Freire Office.; [6] o imóvel Coca-Cola FEMSA. Foi alienado a alienado a própria locatária, a propriedade definitiva do Imóvel será transferida aqui que superadas as condições precedentes usuais para este tipo de operação e pago o montante remanescente na data da outorga da Escritura. Para mais detalhes, clique aqui.

Rendimentos e Perfomance

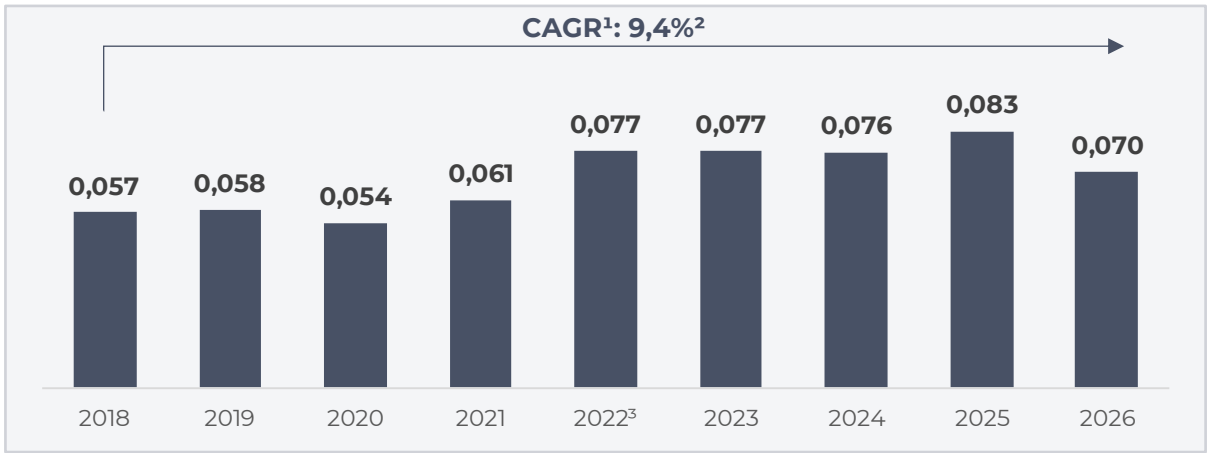
Rendimento e Dividend Yield



Rendimento ALZR11 x IFIX x CDI Líquido de IR



Rendimentos recorrentes médios distribuídos (R$/cota):



P/VP ALZR11



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.

Liquidez e Base de Cotistas

Base de cotistas

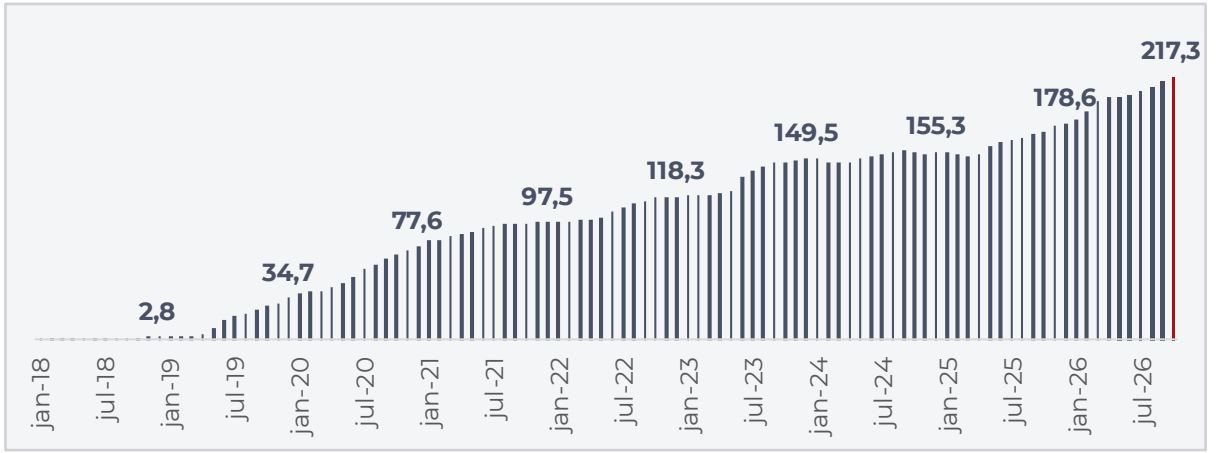
A base de investidores do nosso Fundo continua se expandindo e alcançou 217 mil cotistas ao final de outubro, a partir da entrada de mais de 3 mil investidores apenas neste último mês.

Desde o desdobramento de cotas, ocorrido em maio/25 – aproximadamente 56 mil novos investidores já ingressaram na base do ALZR, um expressivo crescimento de 35% no período.

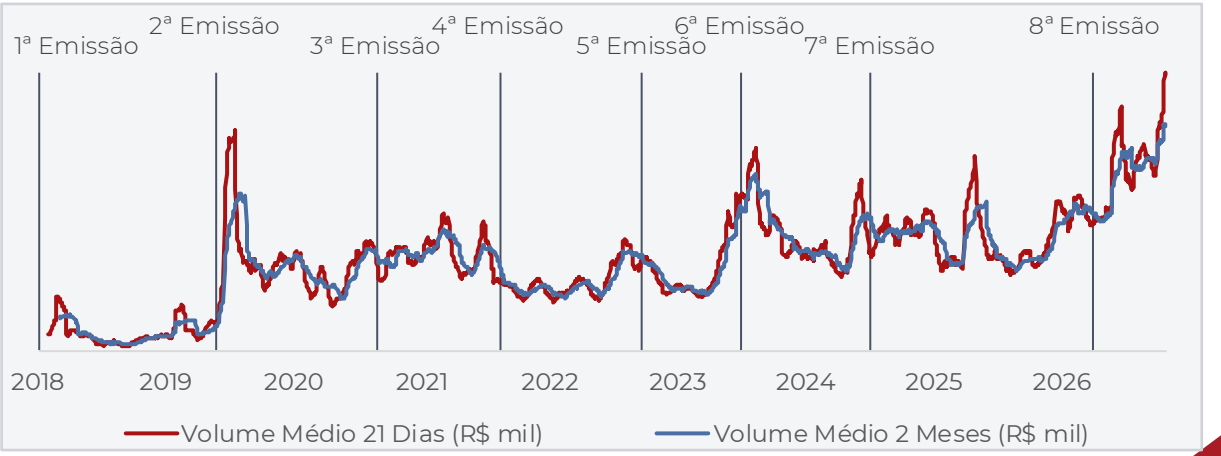
Entendemos que este evento continuará impulsionando a expansão da nossa base de sócios, com diversificação e potenciais aumento de liquidez e valorização das cotas no longo prazo.

	Set/26	Desde o Início
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R$ 2.933.970	R$ 1.523.690
Volume Total	R$ 61.613.371	R$ 3.339.927.438
Preço de Fechamento	R$ 9,70	R$ 9,70
Valor de Mercado	1.593.331.137	1.593.331.137
Variação da cota	-2,4%	-3,0%
Retorno Total	-1,6%	99,0%

Evolução Número de Cotistas



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



ALIANZA

Anexo

PROGRAMA DE RECOMPRA
DE COTAS

Comentário Mensal

Programa de Recompra de Cotas – Detalhes e nossa Visão

O que é um Programa de Recompra de Cotas?

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

Por que o Programa de Recompra de Cotas faz sentido?

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

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

Quais os benefícios principais?

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

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

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

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

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

ALIANZA

Anexo

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

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	8.178m²
Área do Terreno	2.662m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 350.000
Vencimento	Julho/2031
Mês de Reajuste (caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Carta Fiança	R$ 14,0 milhões

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

Air Liquide

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Galpão Logístico/Industrial
Localização	V. Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m²
Área do Terreno	9.126m²
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

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

BRF
Bauru/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.840m²
Área do Terreno	12.906m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 177.315
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	3.763m²
Área do Terreno	11.200m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 158.081
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste (caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

Santillana

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

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

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

Coca-Cola FEMSA

Santo André/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Centro de Distribuição Logística
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m²
Área do Terreno	36.740 m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 940.945
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste (caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

Note: Ativo alienado a própria Coca-Cola FEMSA. A propriedade definitiva do Imóvel somente após superadas as condições precedentes usuais para este tipo de operação e pago o montante remanescente na data da outorga da Escritura. Para mais detalhes, clique aqui.

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

DASA (Ascendino)

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

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

DASA (Sumaré)

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

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

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

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 m²
Área do Terreno	14.978 m²
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	3.879m²
Área do Terreno	1.125m²
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

ALZR11: 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	4.027m²
Área do Terreno	19.814m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 399.100
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste (caixa)	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R$ 13,5 milhões

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	11.833 m²
Área do Terreno	8.000 m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 559.078
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste (caixa)	Junho
Índice de Reajuste	IPCA

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

DuPont (TSER11)

Barueri/SP

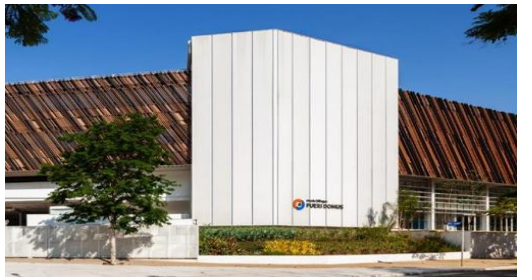


Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,98% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	97%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 2.154.344
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste (caixa)	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA

Pueri Domus

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Renda Urbana Educacional
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.016m²
Área do Terreno	5.121m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 799.496
Vencimento	Setembro/2033
Mês de Reajuste (caixa)	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R$ 8,8 milhões

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

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	4.428m²
Área do Terreno	2.111m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 143.413
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R$ 4,7 milhões

Loja Oba Hortifruti

São José do Rio Preto/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Renda Urbana/Varejo
Localização	São José do Rio Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.722m²
Área do Terreno	7.000m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 196.095
Vencimento	Junho/2039
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R$ 6,4 milhões

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

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	33.795m² + área de expansão de até 14.116m²
Área do Terreno	90.602m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 918.676
Vencimento	Julho/2039
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R$ 30,0 milhões

CD Mercado Livre

Ribeirão Preto/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Ribeirão Preto/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	38.383m²
Área do Terreno	114.630m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 1.107.496
Vencimento	Novembro/2036
Mês de Reajuste (caixa)	Agosto
Índice de Reajuste	IPCA

Portfólio de Ativos

ALZR11: 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	1.598m²
Área do Terreno	621m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 114.626
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA

CDB Morumbi

São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Centro de Diagnóstico
Localização	Morumbi - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.573m²
Área do Terreno	3.000m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 362.218
Vencimento	Janeiro/2034
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

Scala Data Center

Porto Alegre/RS



Detalhes do Ativo

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

Assaí SP

Guarujá/SP



Detalhes do Ativo

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

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

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

Assaí RJ

Rio de Janeiro - RJ



Detalhes do Ativo

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

Fleury

Campinas - SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Laboratório Diagnóstico
Localização	Campinas/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.227 m²
Área do Terreno	1.145 m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 267.206
Vencimento	Julho/2040
Mês de Reajuste (caixa)	Julho
Índice de Reajuste	IPCA

Portfólio de Ativos

ALZR11: Timeline e Portfólio (2025)



Assista ao vídeo

ALIANZA

Oscar Freire Office
(TSER11)
São Paulo/SP



Detalhes do Ativo

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo TSER11)
Área Bruta Locável	5.266 m²
Contrato de Locação	Típico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 869.317
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	29.545 m²
Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R$ 1.166.006
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:

Ativos-Alvo	• 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 (*Built to Suit*, *Sale&LeaseBack*, *Buy to Lease* e/ou *Retrofit*), direta ou indiretamente por meio de SPE, FII, FIP ou FIA, desde que atendam às Condições Mínimas de Locação.
Outros Ativos	• 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).
Prazo de Locação Mínimo - atipicos	• 5 anos

[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;



ALIANZA

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

+55 11 3073 1516

contato@alianza.com.br

AlianzaInvestimentos

www.alianza.com.br

AlianzaInvestimentos

AlianzaInvestimentos