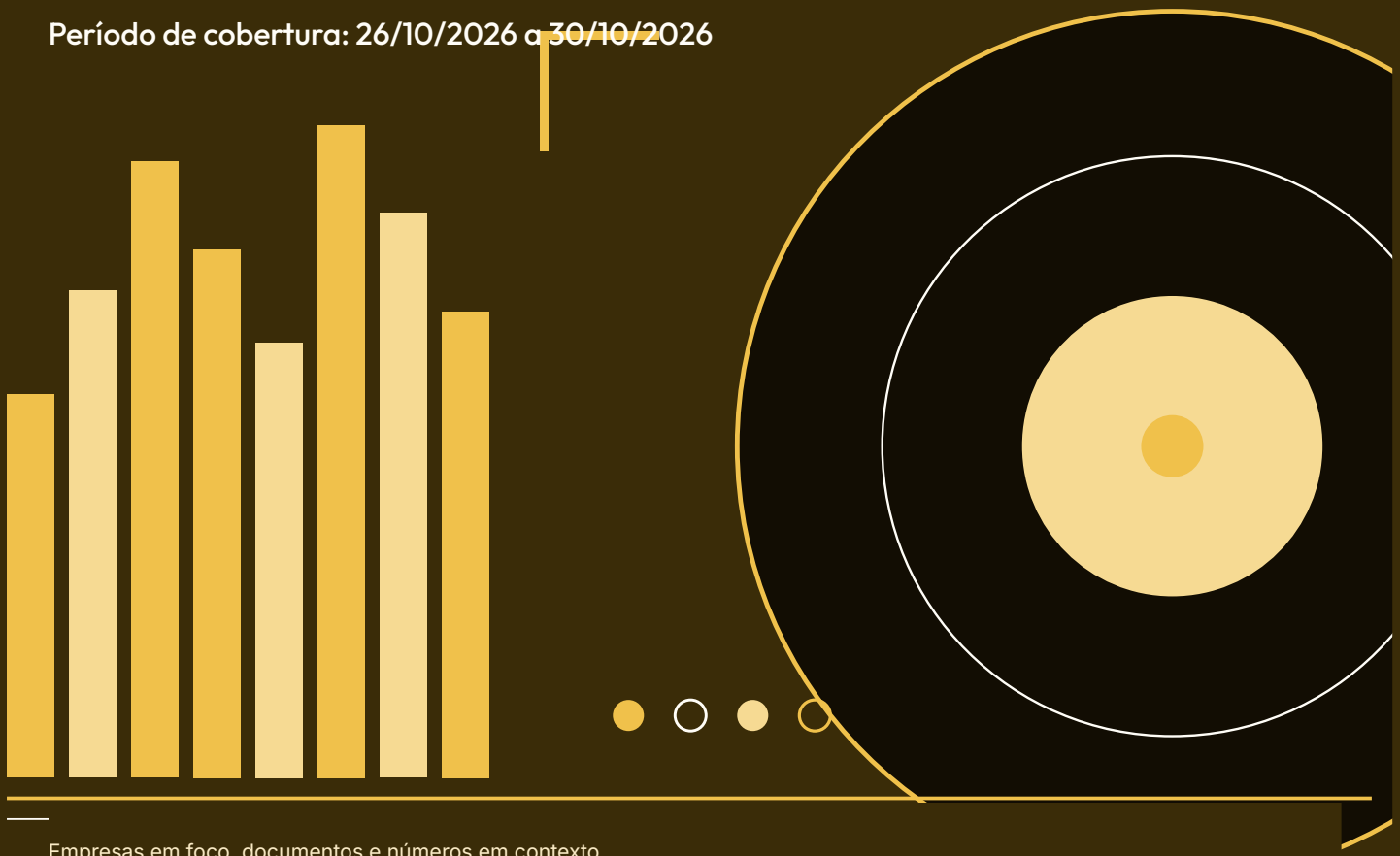
01 · ESTUDOS SEMANAIS

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Alianza Trust Renda Imobiliária FII — estudo da semana

Em 29 de outubro de 2026, a administradora BTG Pactual Serviços Financeiros e a gestora Alianza Gestão de Recursos, pelo Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11), informaram a assinatura de um compromisso vinculante para a alienação do imóvel em Santo André (SP), locado para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A., subsidiária da Coca-Cola FEMSA. O ativo possui área de terreno de 36.740,00 m² e área construída de 12.753,00 m². O preço total acordado é de R$ 140.000.000,00, dos quais R$ 7.000.000,00 foram pagos como sinal em 29 de outubro de 2026, e R$ 133.000.000,00 serão pagos na outorga da escritura.

Período de cobertura: 26/10/2026 a 30/10/2026



Empresas em foco, documentos e números em contexto.

Conteúdo informativo. Não é recomendação de investimento.

NESTE RELATÓRIO

O que está em jogo · Alianza Trust Renda Imobiliária FII · O contexto do tema · O que acompanhar

02 O que está em jogo

Em 29 de outubro de 2026, o Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11) assinou compromisso vinculante para a alienação do imóvel em Santo André (SP), locado para a Coca-Cola FEMSA. A operação envolve a venda do ativo para a locatária e projeta a redução de alavancagem total do fundo. [S71]

O preço de R$ 140.000.000,00 supera em aproximadamente 12% o laudo de avaliação de junho de 2026. A transação beneficiará o Fundo mediante a liberação de capital para realocação em oportunidades no mercado, além da redução de sua alavancagem total. [S71]

03 Alianza Trust Renda Imobiliária FII

Em 29 de outubro de 2026, a administradora BTG Pactual Serviços Financeiros e a gestora Alianza Gestão de Recursos, pelo Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11), informaram a assinatura de um compromisso vinculante para a alienação do imóvel em Santo André (SP), locado para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A., subsidiária da Coca-Cola FEMSA. O ativo possui área de terreno de 36.740,00 m² e área construída de 12.753,00 m². O preço total acordado é de R$ 140.000.000,00, dos quais R$ 7.000.000,00 foram pagos como sinal em 29 de outubro de 2026, e R$ 133.000.000,00 serão pagos na outorga da escritura. [S71]

O preço total acordado para a alienação do imóvel em outubro de 2026 é de R$ 140.000.000,00. Na data de assinatura do compromisso, o ALZR11 recebeu R$ 7.000.000,00 a título de sinal. O saldo remanescente, no valor de R$ 133.000.000,00, será pago pela Coca-Cola FEMSA na data de outorga da escritura pública de compra e venda. O valor negociado é aproximadamente 12% superior à avaliação do laudo mais recente do imóvel, realizado em junho de 2026. Além disso, o fundo continuará fazendo jus aos aluguéis mensais de R$ 940.945,00 (cerca de R$ 0,0057 por cota) até a data de outorga da referida escritura pública. [S71]

O imóvel do fundo ALZR11 foi adquirido em 31 de dezembro de 2021. Até a data do documento, o investimento total no ativo atingiu R$ 122.717.531,31, valor que engloba o preço de aquisição, custos de transação e benfeitorias realizadas. Uma parcela significativa desse investimento derivou de operação financiada por meio de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). O saldo devedor líquido estimado do CRI é de aproximadamente R$ 55.968.788,00 e será quitado integralmente utilizando parte dos valores a serem recebidos na transação de alienação do imóvel. [S71]

Após o abatimento do saldo devedor do CRI, o valor líquido estimado a ser recebido pelo Alianza Trust Renda Imobiliária FII na transação de outubro de 2026 é de R$ 84.031.211,00. Esse montante representa uma quantia 25,9% superior ao valor total de capital próprio investido no imóvel, equivalente a R$ 66.748.742,00, cálculo que não considera a receita de aluguéis auferida ao longo do período de manutenção do ativo na carteira do fundo. O lucro extraordinário imediato estimado em regime de caixa é de R$ 17.282.468,69, resultando no valor de aproximadamente R$ 0,105 por cota decorrente da alienação. [S71]

A operação de alienação celebrada em outubro de 2026 foi fechada com um Cap Rate de 8,07%. A gestão do Alianza Trust Renda Imobiliária FII estima que a taxa interna de retorno (TIR) da transação seja de aproximadamente 11% ao ano, acompanhada por um múltiplo sobre o capital investido (MOIC) estimado em 1,26x. Até o momento efetivo da outorga da escritura pública, o fundo manterá o direito ao recebimento dos aluguéis do imóvel locado à Compradora, fixados no valor mensal de R$ 940.945,00, o que equivale a aproximadamente R$ 0,0057 por cota a cada mês decorrente desse contrato vigente. [S71]

Análise editorial: Se o fundo destinar os recursos recebidos na transação anunciada em outubro de 2026 para quitar integralmente o saldo devedor do CRI de R$ 55.968.788,00, a operação resultará na liberação de capital e na redução da sua alavancagem total. Essa eliminação de dívida associada ao imóvel vendido tende a diminuir as despesas financeiras vincendas do ALZR11, de modo que a realocação do capital remanescente em novas oportunidades do mercado imobiliário possa potencialmente aprimorar o perfil de risco e retorno para os cotistas do fundo. [S71]

Análise editorial: Se forem superadas as condições precedentes, o ALZR11 deverá combinar a quitação do CRI com liberação de capital para novas oportunidades, conforme os efeitos descritos pela gestão para a transação. O fluxo previsto para a venda distingue-se da receita de aluguel: o fundo continuará recebendo R$ 940.945,00 mensais até a outorga da escritura, enquanto o saldo de R$ 133.000.000,00 depende dessa etapa contratual. A conclusão e o reinvestimento dos recursos permanecem relevantes para comparar a entrada de caixa da alienação com a renda do imóvel que será transferido à compradora. [S71]

Em outubro de 2026, a efetivação final do negócio anunciado pelo fundo permaneceu sujeita à superação de condições precedentes usuais em operações imobiliárias desta natureza. Apenas após o cumprimento integral de tais termos ocorrerá a outorga da escritura pública, momento em que haverá a quitação do saldo remanescente de R$ 133.000.000,00 da venda do imóvel de R$ 140.000.000,00 e a liquidação das obrigações do CRI com saldo devedor estimado de R$ 55.968.788,00, liberando capital e reduzindo a alavancagem. [S71]

04 O contexto do tema

A alienação do imóvel locado para a SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A., subsidiária da Coca-Cola FEMSA, foi acordada diretamente com a própria locatária. Segundo a gestão, a transação permite a liberação de capital para novas oportunidades no mercado e a redução da alavancagem do fundo. [S71]

A aquisição do imóvel contou com financiamento por Certificado de Recebíveis Imobiliários. O saldo devedor líquido estimado do CRI é de aproximadamente R$ 55.968.788,00, o qual será totalmente quitado com parte dos valores que o fundo receberá na transação de alienação. [S71]

05 O que acompanhar

Nos próximos meses, cabe acompanhar o cumprimento das condições precedentes e a assinatura da escritura definitiva da venda em Santo André. Além disso, será relevante observar a alocação do valor líquido de R$ 84.031.211,00 para avaliar o impacto no rendimento por cota. [S71]

06 Apêndice de cobertura

3 fontes reunidas · 1 documentos oficiais · 1 empresas identificadas

Contagens do corpus considerado na seleção. As referências ao final são as efetivamente usadas no texto; as contagens não medem o desempenho das empresas nem o mercado.

07 Fontes e metodologia

As situações descritas correspondem ao fechamento de 30/10/2026, às 18h de Brasília. Atualizações posteriores aparecem no feed do tema.

S71 FII ALIANZA: Fato Relevante
Fundos.NET (FIIs) · Publicação original: 29/10/2026
Documento na íntegra

COMO ESTE ESTUDO FOI PREPARADO

Elaboração com apoio de IA e conferência factual com provas literais dos documentos. A seleção considera relevância e fatos distintos no material capturado; não representa todo o mercado. As cifras mantêm unidade e período de origem, e projeções são identificadas. Contagens descrevem o corpus considerado; a bibliografia lista as fontes citadas. A captura pode ser parcial: ausência em um trecho não prova ausência no documento integral.

> Conteúdo informativo. Não é recomendação de investimento.