



ALIANZA TRUST RENTA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro de 2021

Informações Gerais

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 Regulamento do Fundo.

Ticker:

ALZR11

Início das Negociações na B3:

Cotas da 1ª Emissão: 04/01/2018

Cotas da 2ª Emissão: 19/06/2019

Cotas da 3ª Emissão: 23/09/2020

Cotas da 4ª Emissão: 23/08/2021

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Gestão:

0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Escrituração:

0,05% a.a. sobre o Valor de Mercado

Valor de Mercado*:

R\$ 674.102.512,13

Patrimônio Líquido*:

R\$ 642.677.411,67

Caixa Líquido

(Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 35.780.899,97

Alianza Digital Realty: R\$ 769.963,31

TOTAL: R\$ 36.550.863,28

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,52/cota

Quantidade de cotas*:

5.922.011

Quantidade de cotistas*:

97.533

Tributação:

Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

*Data base: 31/12/2021.

Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Em 30/12/2021, o Fundo anunciou a conclusão da aquisição do Centro de Distribuição Logístico *Last-Mile* AAA, feito sob medida ("*Built-To-Suit*") para a **Coca-Cola FEMSA**, localizado na Avenida do Estado, em Santo André/SP. A transação se deu através da aquisição das cotas da Sociedade proprietária do Imóvel, com o pagamento do saldo no valor de R\$ 94,7 milhões, parte com recursos em caixa do Fundo e parte com recursos derivados de securitização de recebíveis, detalhada a seguir. O Contrato de Locação, atípico e de prazo mínimo de 12 anos, teve seu início de vigência a partir do aceite do imóvel pela Coca-Cola FEMSA, em 01/10/2021.

O Fundo realizou uma operação de securitização de recebíveis, através da qual financiou aproximadamente R\$ 56 milhões do valor de aquisição deste imóvel, resultando em uma utilização efetiva de seu caixa de cerca de R\$ 58 milhões, já considerando o Sinal pago em 27/04/2021 e a retenção de 5% do valor total, que serão pagos após a superação de determinadas condições previstas nos respectivos documentos da transação, usuais a este tipo de negócio.

O valor de aluguel inicial é de aproximadamente R\$ 702 mil e será atualizado anualmente pelo IPCA, sem previsão de revisão durante o prazo contratual fixado. Assim, a expectativa para o primeiro ano desta operação é a geração de um incremento na distribuição do Fundo de aproximadamente R\$ 0,09/cota/mês, já depois dos efeitos desta securitização. Esta remuneração equivale, do ponto de vista de *cash-on-cash yield* (ou renda líquida obtida pelo fundo sobre o capital empregado), de 9,9% no primeiro ano da operação.



Imóvel Coca-Cola FEMSA: Centro de Distribuição Logístico feito sob medida (*Built-To-Suit*).

O imóvel possui aproximadamente quase 37 mil m² de área de terreno e 13 mil m² de área construída, possuindo ou superando as mais modernas especificações técnicas aplicáveis a galpões logísticos AAA do mesmo porte. Para mais detalhes, indicamos a leitura do [Material de Apoio](#) criado para auxiliar os cotistas no processo de decisão da AGE que aprovou a aquisição e também do [Fato Relevante](#) da conclusão da operação.

Com esta aquisição, o Fundo concluiu mais uma etapa bem-sucedida em sua trajetória, iniciada em agosto de 2021 com a captação de aproximadamente R\$ 164 milhões através da 4ª emissão de cotas. Ressaltamos que as diligências das aquisições dos imóveis Bauducco e Coca-Cola FEMSA aconteceram no menor

prazo possível e em momento delicado, especialmente quando consideradas todas as dificuldades impostas pelos desdobramentos ainda derivados da pandemia COVID-19.

Vale lembrar que, com relação às securitizações contratadas pelo Fundo, após o término dos períodos de carência, a Gestora e a Administradora do ALZR terão algumas opcionalidades a seguir: será possível tanto pagar toda a dívida, reperfilá-las – ou seja, buscar mais carência, a fim de manter a dívida viva e a um custo baixo – ou também iniciar os pagamentos das amortizações no longo cronograma desenhado no início destas operações. Esta decisão será tomada futuramente e considerará diversos fatores macroeconômicos e do Fundo em sua execução.

O próximo pagamento dos rendimentos está previsto para o dia 24/01/2022, referente ao resultado caixa apurado em dezembro/2021, no valor de R\$ 0,7486 por cota, para a base de investidores detentora de cotas no dia 17/01/2022.

A variação do rendimento distribuído em relação ao mês anterior deve-se, principalmente, aos seguintes fatores: (i) ao incremento nas receitas do Fundo derivado, principalmente, do recebimento do primeiro aluguel do imóvel Coca-Cola FEMSA, do reajuste anual pelo IPCA dos aluguéis dos imóveis DASA e Santillana (repasse inflacionário de +10,74%), e ao aumento da remuneração do caixa aplicado em fundos de liquidez (DI); e (ii) às despesas extraordinárias com vistorias de imóveis do Fundo e pagamento de juros sobre a primeira parcela, de três, do imóvel Decathlon realizado em dezembro (mais detalhes sobre este imóvel e a operação podem ser encontrados no [Fato Relevante](#) disponibilizado pelo Fundo em 30/12/2020).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,0 milhão em dezembro e a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período, passando para 97.533 cotistas em 31/12.

O ALZR11 celebrou, no início deste mês de janeiro, seu quarto ano desde que suas cotas começaram a ser negociadas na B3, em 04/01/2018. Estamos bastante otimistas com as novas aquisições e com a nova fase vivida pelo Fundo que, relembramos, começou com 2 imóveis e 906 cotistas e já conta com 15 imóveis locados para inquilinos de primeira linha e quase 100 mil cotistas. Estamos confiantes de que os recentes movimentos do Fundo seguem em linha com os interesses dos nossos investidores e agradecemos o apoio.

Desejamos ótimos investimentos a todos!

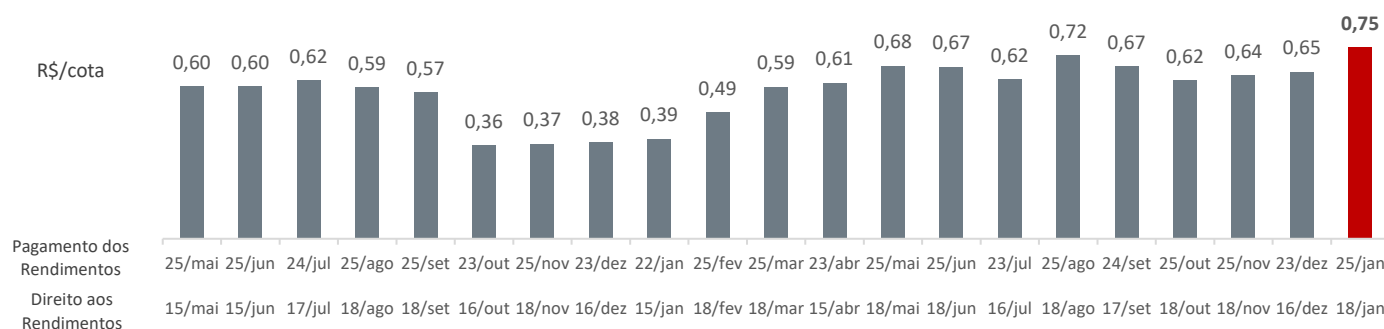
Demonstração de Resultados

(R\$ mil)	Dezembro 2021*	Acumulado 2S21*
Receitas	4.979	25.968
Receita de Locação	5.232	28.780
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(764)	(4.521)
Receita Financeira Líquida de IR	510	2.224
Pagamento dos Rendimentos dos Recibos da 4ª Emissão	-	(515)
Despesas	(546)	(3.588)
Despesas do Fundo	(558)	(3.600)
Outros	12	12
Resultado Caixa	4.433	22.380
R\$/cota	0,75	4,05
Resultado Distribuído	4.433	22.380
R\$/cota	0,75	4,05

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

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/01/2022, no valor de R\$ 0,7486 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 18/01/2022. 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.



Obrigações Futuras

O Fundo possui obrigações futuras contraídas nas aquisições alguns ativos, conforme detalhamento abaixo, que passaremos a divulgar, atualizado, nos nossos relatórios daqui para frente:

1) Parcelas Futuras do imóvel Decathlon

Conforme apresentado no Fato Relevante da aquisição do imóvel, de 30/12/2020, o Fundo já pagou pelo imóvel o valor de R\$ 44,85 milhões a título de Sinal na ocasião da conclusão da transação e a primeira parcela do saldo remanescente é devida neste mês de dezembro/2021. Possui obrigação de pagamento de mais duas parcelas, sendo a próxima devida em 10/12/2022, no valor de R\$ 10,35 milhões e, a última, devida em 20/12/2023, no valor de R\$ 24,15 milhões.

2) CRIs dos Imóveis DASA (Imóveis Sumaré e Ascendino Reis), Clariant e Coca-Cola FEMSA

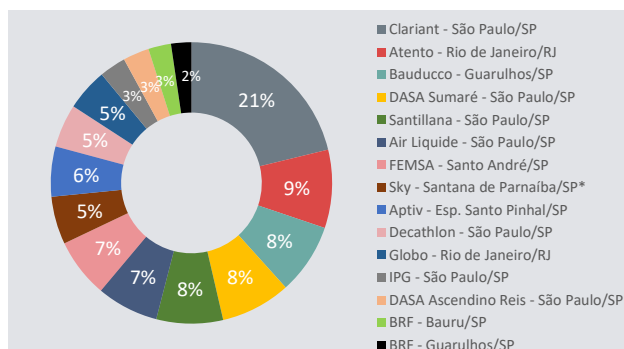
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs* pelo Fundo, que leva em consideração as obrigações futuras relacionadas às aquisições dos dois ativos DASA, do edifício Clariant e do centro de distribuição logístico da Coca-Cola FEMSA:

Fluxo de amortização futura dos CRIs, próximos 3 anos:

2022: -
2023: R\$ 16,3 milhões
2024: R\$ 22,1 milhões

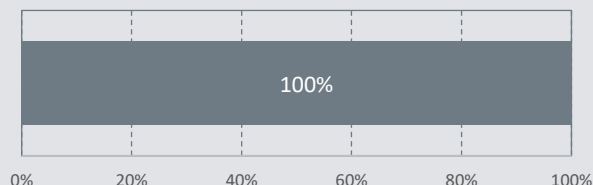
*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados-de-recebiveis-imobiliarios.htm, da B3.

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

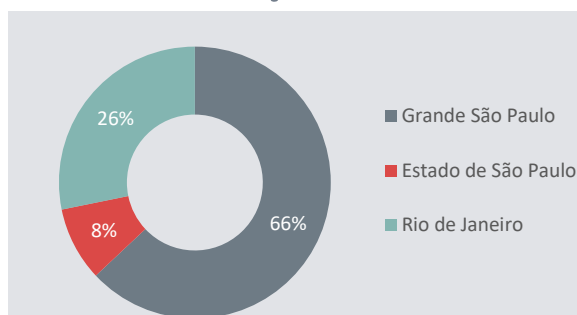


OCUPAÇÃO DO FUNDO

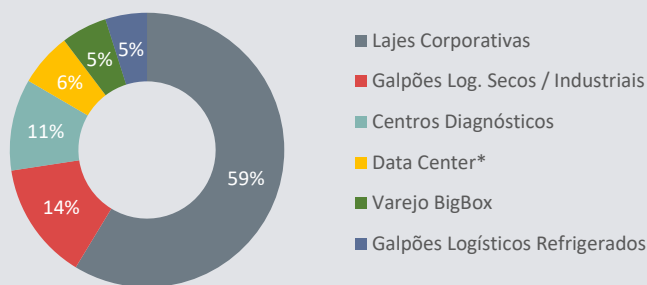
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



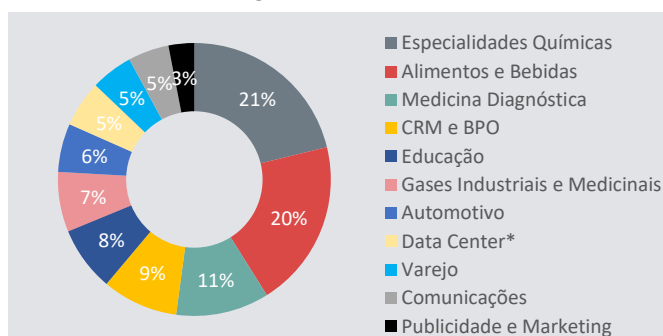
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



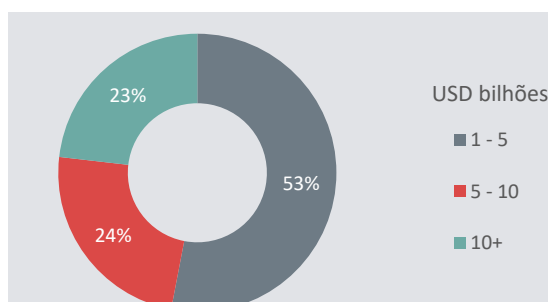
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



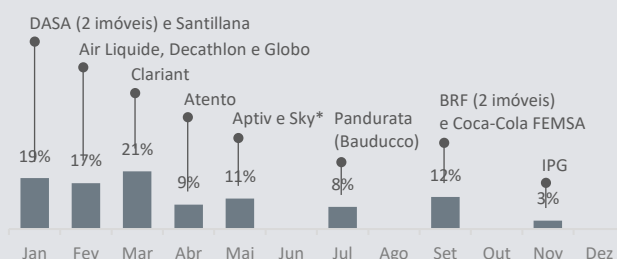
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



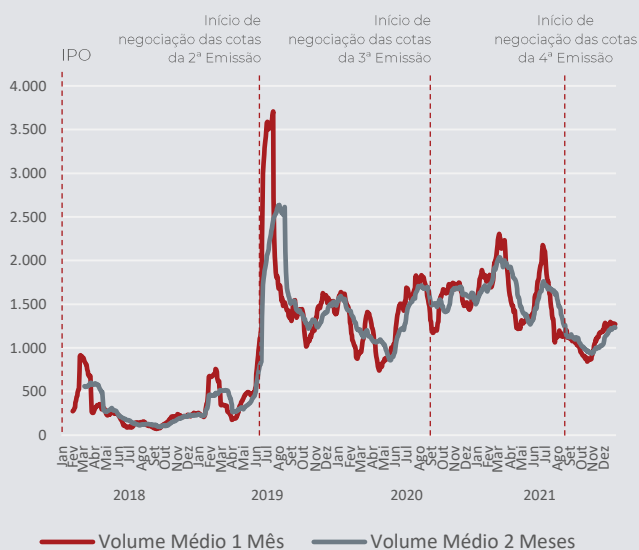
*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

MERCADO SECUNDÁRIO

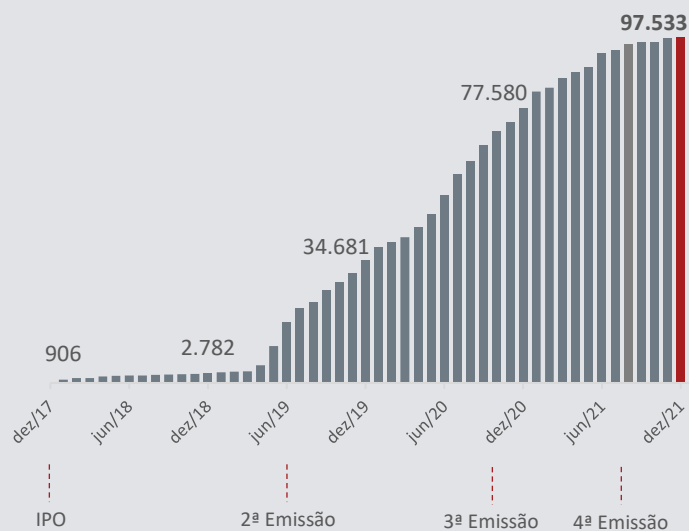
	Novembro 2021	Início até 13/12/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.207.320	R\$ 1.068.545
Volume Total	R\$ 24.146.405	R\$ 1.041.830.927
Preço de Fechamento	R\$ 104,60	R\$ 111,20
Valor de Mercado	R\$ 619.442.351	R\$ 658.527.623
Variação da cota	-5,6%	11,2%
Retorno Total	-5,0%	32,4%



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



Portfólio de Imóveis



Atento

Rio de Janeiro - RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m ²
Área do Terreno	2.662m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 464.002
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.580.384 (Votorantim)

Air Liquide

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Vila Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m ²
Área do Terreno	9.126m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 366.319
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627m ²
Área do Terreno	12.906m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 123.755
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA

BRF
Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.459m ²
Área do Terreno	11.200m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 110.331
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m ²
Área do Terreno	2.000m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 157.479
Vencimento	Out/2029 (Período atípico vence em Out/2025)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA

Aptiv

Espírito Santo do Pinhal - SP



Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591m ²
Área do Terreno	59.239m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 296.396
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	9.261m ²
Área do Terreno	5.403m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 395.053
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial)

Clariant

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	29.463m ²
Área do Terreno	32.834m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.093.750,00
Vencimento	Fevereiro/2026
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	12 vezes a locação mensal.



DASA (Ascendino)
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.284m ²
Área do Terreno	1.650m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 155.033,90
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.520.000 (Pottencial)

DASA (Sumaré)
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.227m ²
Área do Terreno	2.248m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 415.413,34
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.752.340 (Pottencial)



Decathlon

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.765 m ²
Área do Terreno	14.978 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 257.000,00
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	100%

Globo

Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.879m ²
Área do Terreno	1.125m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 250.000,00
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



Sky

Santana de Parnaíba - SP

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Santana de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	4.027 m ²
Área do Terreno	19.814 m ²

Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 300.000,00
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	11.833 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 420.000,00
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Julho
Índice de Reajuste	IPCA



Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP

Classe de Imóvel	Centro de Distribuição Logístico
Localização	Santo André/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.753 m ²
Área do Terreno	36.740 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 701.776,00
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA

POLÍTICA RESUMIDA DE INVESTIMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES

Recomenda-se a leitura completa do Regulamento do Fundo, disponível na plataforma Fundos.Net e também nos sites do Administrador e de Relações com Investidores do Fundo (links abaixo).

Ativos-Alvo e Outros Ativos	Mínimo de 80% do PL do Fundo deve ser destinado à aquisição de imóveis prontos não residenciais (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos e, até o limite de 20% do PL do Fundo, pode ser destinado a imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, entre outros.
Contrato de Locação	Atípico ⁽¹⁾
Locatário	Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual $\geq$ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido $\geq$ R\$ 100 milhões
Prazo de Locação Mínimo	5 anos
Cap Rate Mínimo ⁽²⁾	NTN-B ⁽³⁾ + 3% a.a.

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

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

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

DOCUMENTOS

O administrador e o gestor 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 do Gestor

> Site do Administrador



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.

