



ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENTA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL

Março de 2022

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

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escrituradora:

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\$ 671.319.166,96

Patrimônio Líquido*:

R\$ 642.329.399,79

Caixa (Disponibilidades)*:

ALZR11: R\$ 52.505.278,21

Alianza Digital Realty: R\$ 731.719,85

TOTAL: R\$ 53.236.998,06

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,46/cota

Quantidade de cotas*:

5.922.011

Quantidade de cotistas*:

99.839

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: 31/03/2022.

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 março, o Fundo passou a receber os aluguéis dos imóveis **Atento** e **Sky** (através do Fundo Alianza Digital) corrigidos pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de +10,5%.

Com isso, 9 dos 15 imóveis do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 69% da receitas imobiliárias apuradas neste mês de março. Ainda no primeiro semestre, também será corrigido o aluguel do imóvel **Aptiv**, que representa aproximadamente 5% do portfólio do ALZR. O restante – **Bauducco**, **BRF (2 imóveis)**, **Coca-Cola FEMSA** e **IPG** – terá sua atualização monetária efetivada ao longo do segundo semestre.

O próximo pagamento dos rendimentos do Fundo, referente ao resultado caixa apurado em março, acontecerá no dia 25/04. O valor distribuído será de R\$ 0,7716/cota para a base de investidores posicionada no dia 14/04.

O Fundo encerrou o período com caixa de R\$ 52,5 milhões – o que representa cerca de 8,2% de seu Patrimônio Líquido e, quando considerado também o caixa do Alianza Digital Realty FII, cuja integralidade das cotas é detida pelo ALZR (e através do qual o imóvel Sky fora adquirido), o Fundo encerrou o mês com disponibilidades imediatas totais de R\$ 53,2 milhões. Um volume de caixa neste patamar é considerado saudável para uma eficaz e segura gestão do Fundo.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,2 milhão em março e a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período, passando para 99.839 cotistas em 31/03.

Potencial alienação do imóvel Clariant

Em 14/04, o Fundo anunciou, através de [Comunicado ao Mercado](#), que assinou Memorando de Entendimentos para representação dos principais termos e condições comerciais visando a concessão de período de exclusividade para possível venda do imóvel Clariant, localizado na Avenida das Nações Unidas nº 18.001, em São Paulo.

Caso a transação seja concluída nas premissas atualmente acordadas, o valor estimado a ser recebido pelo Fundo, já líquido de todos os passivos, taxas, impostos ou qualquer outro custo ou despesa relacionada à alienação, incluindo a Securitização, será de aproximadamente R\$ 85 milhões. Ressalta-se que este valor não representa e não deve ser interpretado como promessa de distribuição e/ou rentabilidade, e a expectativa é a de que a conclusão definitiva da transação ocorra em 60 a 90 dias a contar da data de assinatura do referido Memorando de Entendimentos.

Na visão da Gestora, a operação de potencial alienação do Imóvel representa um relevante ganho de capital extraordinário para os cotistas do Fundo, gerando valor significativo, permitindo a distribuição do lucro extraordinário e o reinvestimento do capital em momento em que o mercado apresenta interessantes oportunidades de investimento. A evolução desta transação será devidamente informada em momento oportuno.

Seguimos acompanhando de perto as evoluções do portfólio, bem como todas as questões que possam influenciar de alguma forma o desenvolvimento do Fundo. Agradecemos o apoio de todos os investidores e desejamos a todos excelentes negócios!

Informe de Rendimentos 2021

A Escrituradora do Fundo é a BTG Pactual, responsável pela disponibilização dos Informes de Rendimentos do ALZR11. Referente ao ano 2021, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações e seguirem as orientações contidas no último Comunicado ao Mercado disponibilizado em 23/03/2022, para obtenção do Informe de Rendimentos. Para acessá-lo, clique aqui: [6º Comunicado da Escrituradora - Informe de Rendimentos do Ano 2021](#).

Em caso de dúvidas referentes a este tema, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail ir.psf@btgpactual.com.

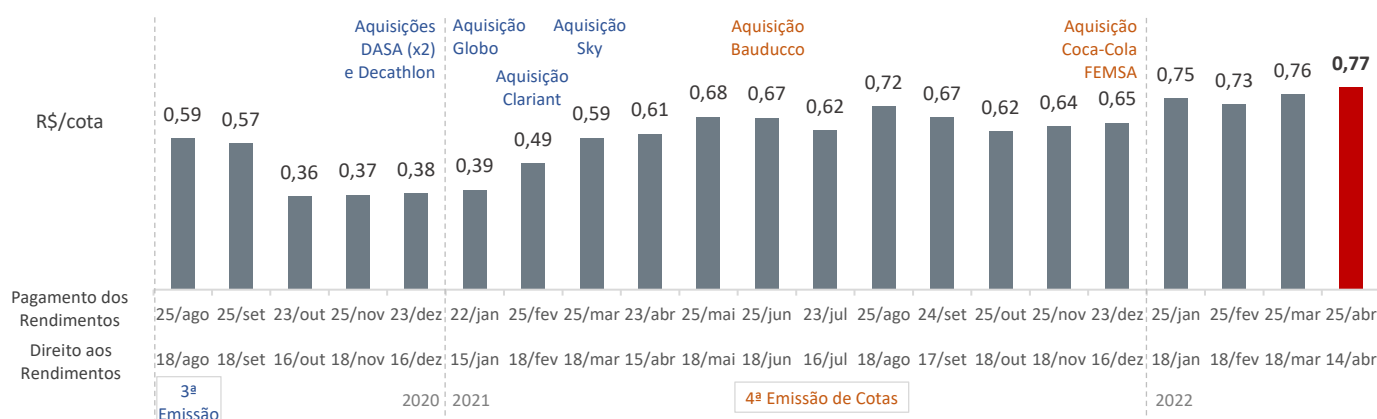
Demonstração de Resultados

(R\$ mil)	Janeiro 2022*	Fevereiro 2022*	Março 2022*	Acumulado 1S22*
Receitas	4.890	5.130	5.232	15.252
Receitas imobiliárias	5.455	5.569	5.781	16.805
Despesas de juros por aquisições de imóveis	(801)	(743)	(825)	(2.369)
Receita Financeira líquida de IR	235	304	276	816
Despesas	(594)	(609)	(517)	(1.719)
Despesas do Fundo	(610)	(568)	(557)	(1.736)
Outros	17	(41)	41	17
Resultado Caixa	4.296	4.521	4.716	13.533
R\$/cota	0,73	0,76	0,80	2,29
Resultado Distribuído	4.296	4.521	4.569	13.386
R\$/cota	0,73	0,76	0,77	2,26

*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 25/04/2022, no valor de R\$ 0,7716 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de março para a base de investidores do fechamento de 14/04/2022. 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.



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

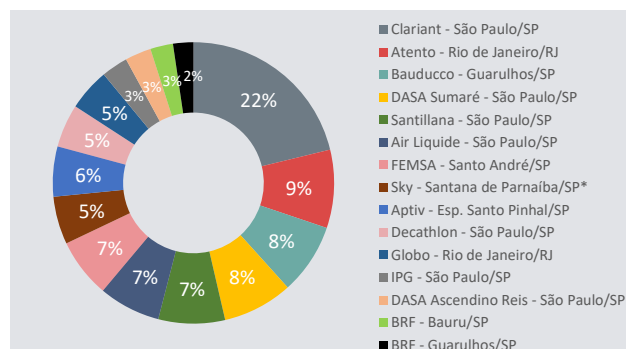
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs* 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

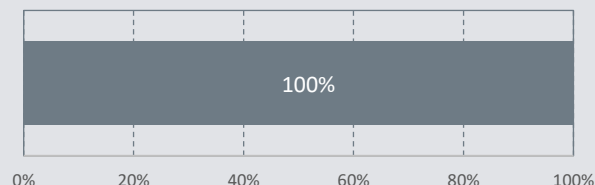
**Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificado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

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

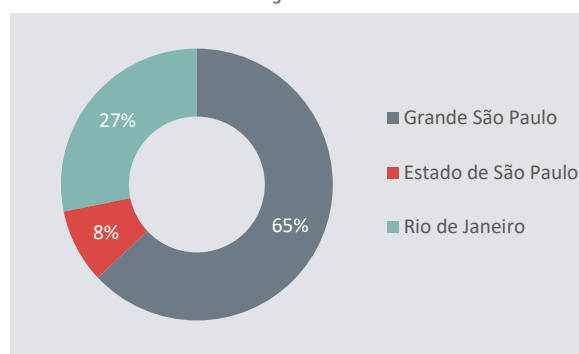


OCUPAÇÃO DO FUNDO

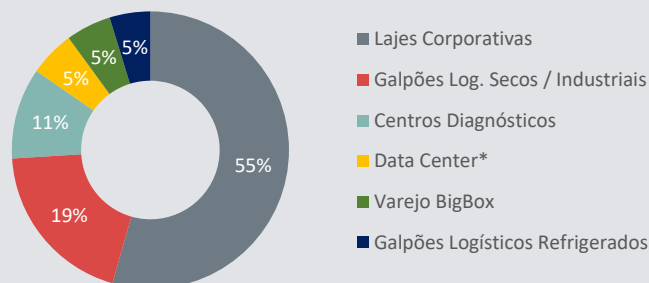
Portfólio 100% ocupado por Contratos Atípicos.



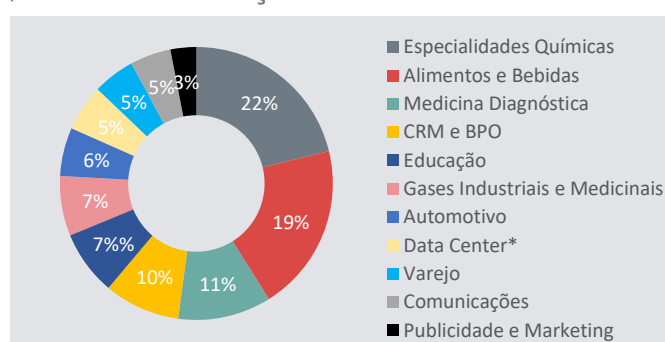
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



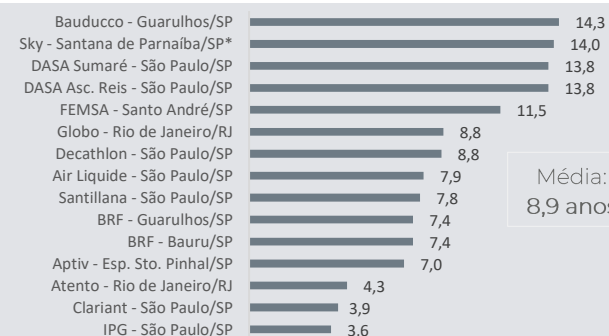
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



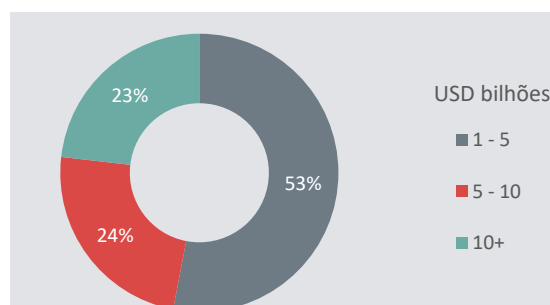
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



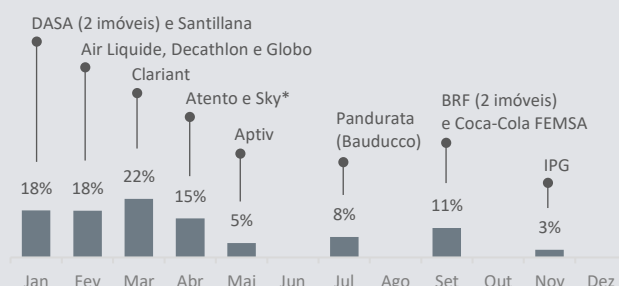
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



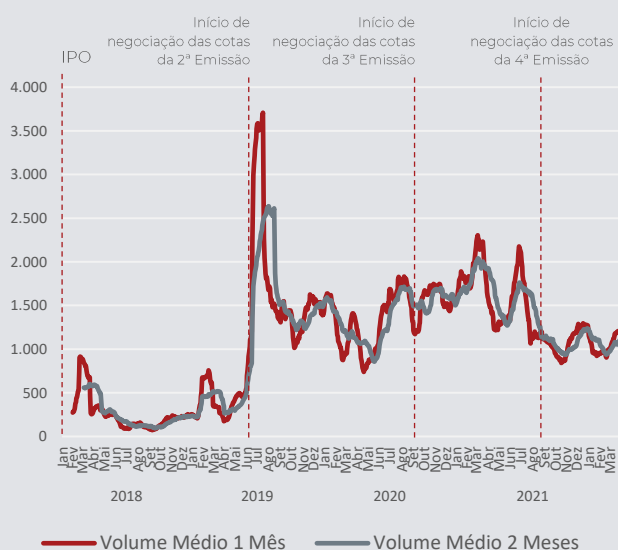
*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

MERCADO SECUNDÁRIO

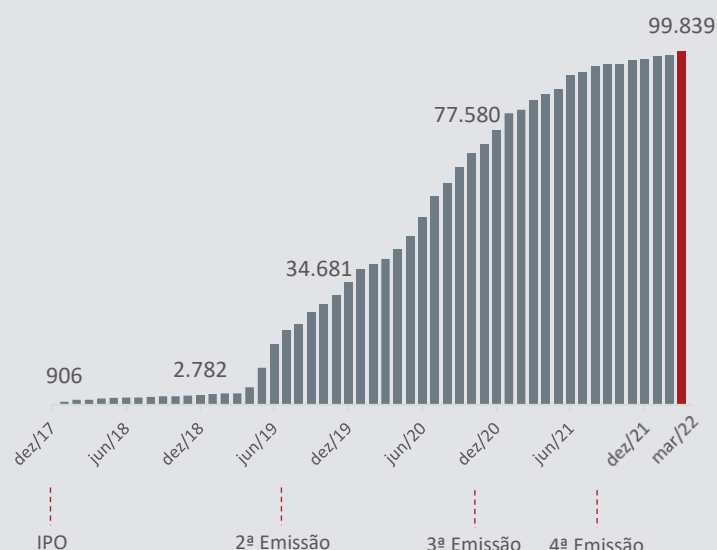
	Março 2022	Início até 08/04/2022
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.217.127	R\$ 1.065.874
Volume Total	R\$ 26.776.791	R\$ 1.124.496.925
Preço de Fechamento	R\$ 113,36	R\$ 113,88
Valor de Mercado	R\$ 671.319.167	R\$ 674.398.613
Variação da cota	1,5%	13,9%
Retorno Total	2,2%	44,5%



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



Portfólio de Imóveis

(clique nas fotos ou nos nomes dos ativos para mais detalhes)



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\$ 403.175
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\$ 134.887
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\$ 120.255
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\$ 1.207.275
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\$ 155.034
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
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\$ 282.857
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\$ 275.153
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 Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 300.000
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
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
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.

