



**ALZR11 - ALIANZA TRUST**  
**RENDA IMOBILIÁRIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**

Fevereiro 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\$ 661.488.628,70

### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 642.319.758,26

### Caixa (Disponibilidades)\*:

ALZR11: R\$ 57.990.391,62

Alianza Digital Realty: R\$ 728.499,31

**TOTAL: R\$ 58.718.890,93**

### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 108,46/cota

### Quantidade de cotas\*:

5.922.011

### Quantidade de cotistas\*:

98.531

### 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: 28/02/2022.

## Cadastre-se no Mailing

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

## Comentário Mensal

A partir deste mês de fevereiro, o Fundo passou a receber o aluguel do imóvel **Clariant** corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de +10,4%.

Assim, até o presente momento, 7 dos 15 imóveis do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário, o que representa cerca de 56% da receitas imobiliárias apuradas neste mês de fevereiro. Ainda no primeiro semestre, também serão corrigidos os aluguéis dos imóveis **Atento**, **Aptiv** e **Sky** (via Alianza Digital Realty FII), representando, juntos, cerca de 20% 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 fevereiro, acontecerá no dia 25/03. O valor distribuído será de R\$ 0,7634/cota para a base de investidores posicionada no dia 18/03.

O Fundo encerrou o período com caixa de R\$ 58,0 milhões – o que representa cerca de 9,0% 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\$ 58,7 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\$ 986 mil em fevereiro e a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período, passando para 98.531 cotistas em 28/02.

Com a aquisição do imóvel Coca-Cola FEMSA e consequente estabilização dos rendimentos recebidos pelo Fundo, estamos certos de que as estratégias traçadas ao longo dos últimos anos alcançaram, neste momento, um estágio bastante positivo para seus cotistas. Agradecemos o apoio e desejamos a todos excelentes investimentos!

### 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 23/02/2022, para obtenção do Informe de Rendimentos. Para acessá-lo, clique aqui: [5º 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](mailto:ir.psf@btgpactual.com).

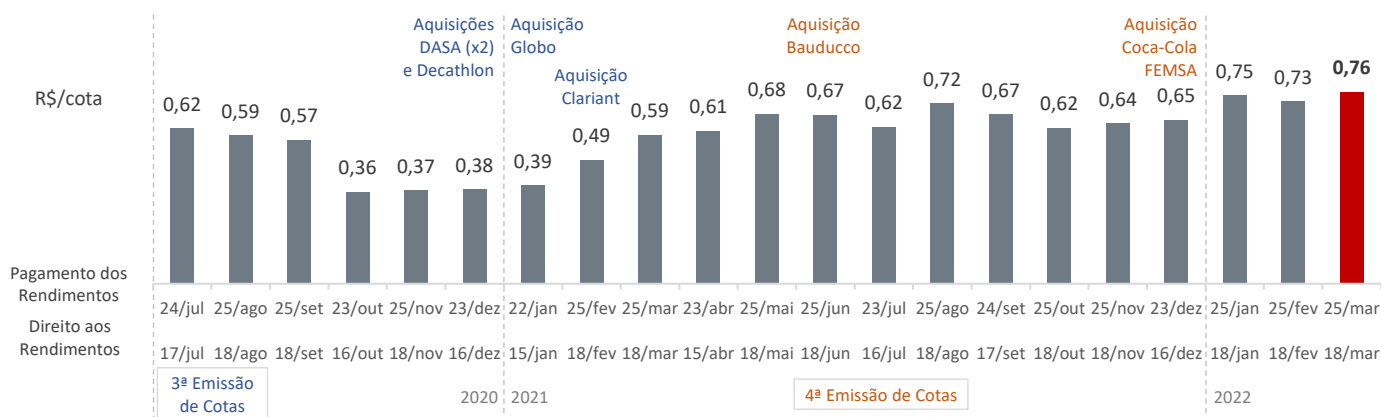
## Demonstração de Resultados

(R\$ mil)	Janeiro 2022*	Fevereiro 2022*	Acumulado 2S22*
<b>Receitas</b>	<b>4.890</b>	<b>5.130</b>	<b>10.020</b>
Receitas imobiliárias	5.455	5.569	11.024
Despesas de juros por aquisições de imóveis	(801)	(743)	(1.544)
Receita Financeira Líquida de IR	235	304	540
<b>Despesas</b>	<b>(594)</b>	<b>(609)</b>	<b>(1.202)</b>
Despesas do Fundo	(610)	(568)	(1.178)
Outros	17	(41)	(24)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>4.296</b>	<b>4.521</b>	<b>8.818</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>	<b>1,49</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.296</b>	<b>4.521</b>	<b>8.818</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>	<b>1,49</b>

\*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 25/03/2022, no valor de R\$ 0,7634 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de fevereiro para a base de investidores do fechamento de 18/03/2022. 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

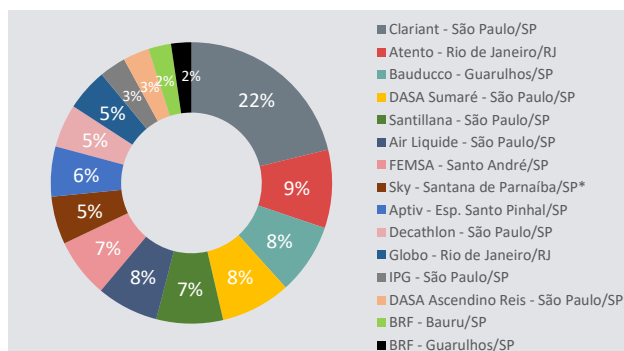
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs\*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

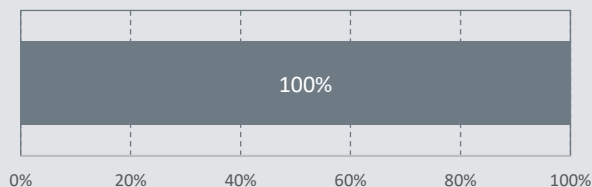
*\*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certifi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

## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

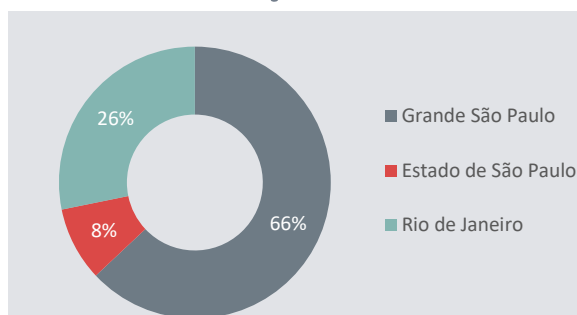


## OCUPAÇÃO DO FUNDO

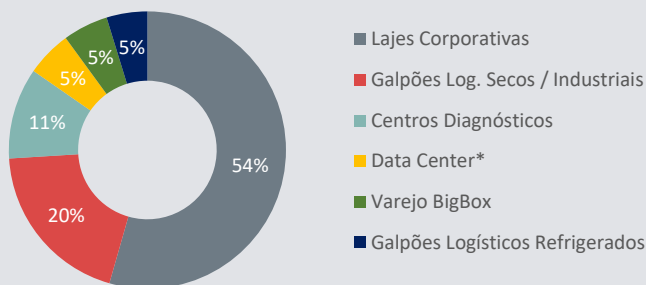
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



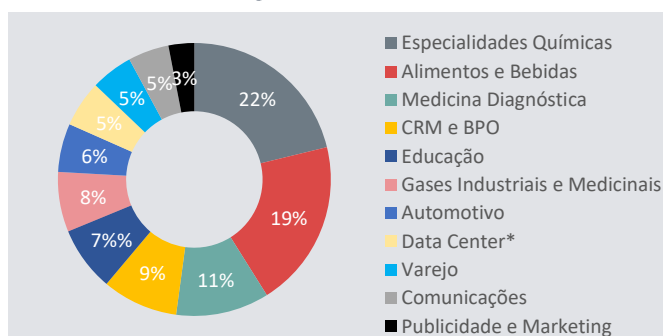
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



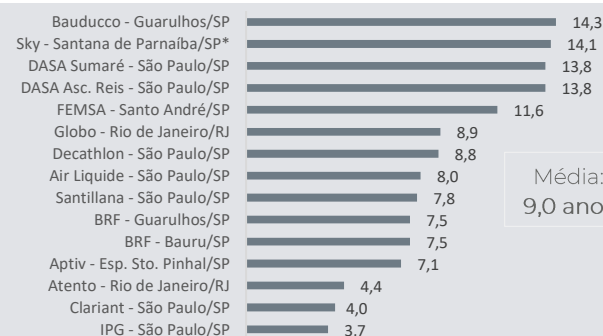
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



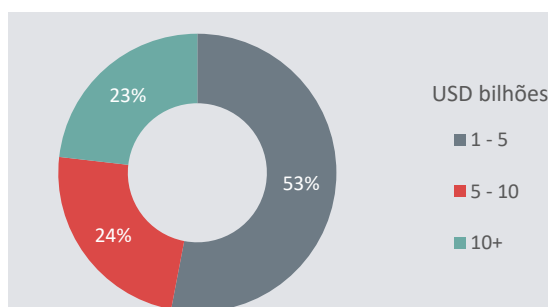
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



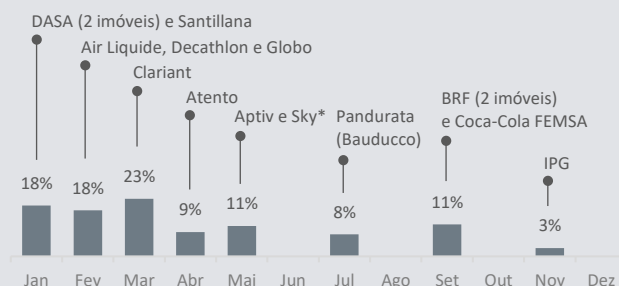
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## 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.

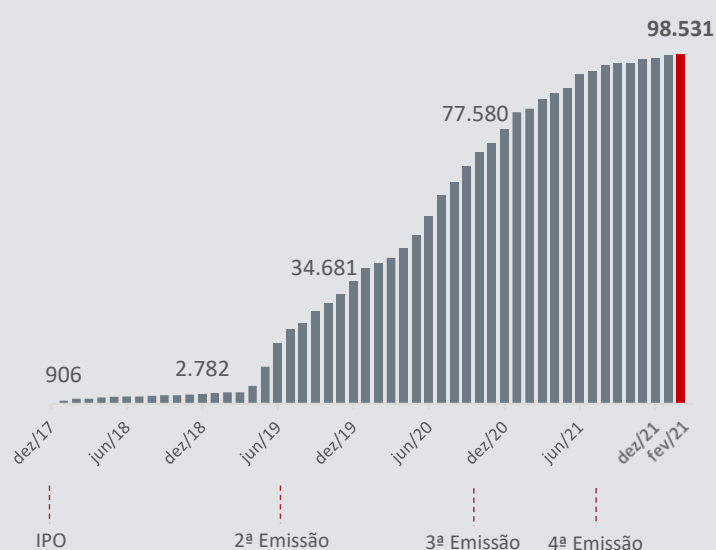
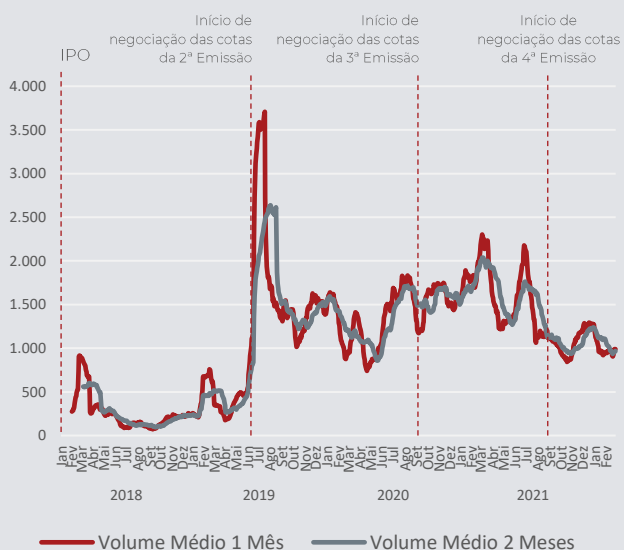
## MERCADO SECUNDÁRIO

	<b>Fevereiro 2022</b>	<b>Início até 11/02/2022</b>
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 985.556	R\$ 1.063.628
<b>Volume Total</b>	R\$ 18.725.556	R\$ 1.100.854.872
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 111,70	R\$ 109,54
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 661.488.629	R\$ 648.697.085
<b>Varição da cota</b>	-3,0%	9,5%
<b>Retorno Total</b>	-2,4%	42,0%



## 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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126m <sup>2</sup>
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)



## BRF

Bauru - SP

Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627m <sup>2</sup>
Área do Terreno	12.906m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	11.200m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.000m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	32.834m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.650m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.248m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	14.978 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.125m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	19.814 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	8.000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	36.740 m <sup>2</sup>
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).

<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**

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.

