



**ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII**

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril de 2023

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
Cotas da 5ª Emissão: 21/10/2022

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxas praticadas (sobre o Valor de Mercado):

Gestão: 0,70% a.a.
Administração: 0,20% a.a.
Escrituração: 0,05% a.a.

Valor de Mercado*:

R\$ 773.219.371,14

Patrimônio Líquido*:

R\$ 734.402.837,11

Quantidade de cotas*:

6.922.906

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 106,08/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 89.651.902,02
Alianza Digital Realty: R\$ 518.951,55

TOTAL: R\$ 90.170.853,57

Quantidade de cotistas*:

120.727

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: 28/04/2023.

Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Em abril, o imóvel **Aptiv** teve seu aluguel corrigido pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses, na razão de +5,6%. Com isso, 9 dos 15 imóveis do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos pelo repasse inflacionário neste ano, o que representa cerca de 53% da receitas imobiliárias apuradas neste mês de abril. Mais detalhes sobre o cronograma de reajustes dos aluguéis dos imóveis do Fundo podem ser encontrados no gráfico “Meses dos reajustes dos aluguéis pelo IPCA” da página 5 deste relatório.

6ª Emissão de Cotas

Na sequência da [Consulta Formal](#) encerrada em 27/03 e em linha com o aprovado pelos cotistas do Fundo, anunciamos, em 02/05, a abertura da **Oferta Pública da 6ª Emissão do ALZR11**, para a captação de, inicialmente, até R\$ 249 milhões – equivalentes a 2,4 milhões de novas cotas. O preço de subscrição é de R\$ 105,90/cota, com uma taxa de emissão mínima para estruturação da operação de R\$ 1,00/cota, perfazendo um total de R\$ 106,90/cota. Este valor representa um desconto de 8,5% diante da cotação de fechamento da data anterior ao de lançamento da Oferta (28/04), quando a cota ALZR11 encerrou o pregão a R\$ 116,89.

Os recursos obtidos com a oferta serão aplicados na aquisição de Ativos Imobiliários, em conformidade com a Política de Investimento definida no Regulamento do Fundo. Para todos os detalhes relacionados a esta nova oferta, indicamos que seja feita a leitura integral dos documentos iniciais já disponibilizados no dia 02/05: [Anúncio de Início](#); [Prospecto Definitivo](#); [Lâmina da Oferta](#) e [Material Publicitário](#).

Caixa e Valores Mobiliários e potenciais novas aquisições

Na data-base deste relatório gerencial, 28/04, o volume de **caixa e valores mobiliários do Fundo era de R\$ 90,2 milhões**, já considerando o caixa do Alianza Digital Realty FII, através do qual o imóvel Sky fora adquirido e cuja integralidade das cotas é detida pelo ALZR. Este montante representa 12,3% do seu Patrimônio Líquido.

Também, tão logo tenhamos novidades relacionadas às aquisições dos Imóveis Decathlon-Cobasi Raposo Tavares, Decathlon Joinville e de algum novo imóvel pelo Fundo, compartilharemos imediatamente com todo o mercado. Reiteramos que o interesse do Fundo não é manter um volume elevado de recursos em caixa, mas ainda assim, na nossa visão, o carregamento do caixa segue remunerando os cotistas de forma satisfatória neste momento de prospecção e negociação imobiliária.

Rendimentos referentes ao mês de abril de 2023

O próximo pagamento dos rendimentos do **ALZR11 será de R\$ 0,8158/cota** e acontecerá no dia 25/05 para a base de investidores posicionada em 18/05. No mês, o resultado caixa do Fundo foi levemente impactado por pequenos eventos extraordinários, como a contratação da plataforma Cuore para realização da Consulta Formal encerrada em 27/03 e despesas com consultoria jurídica.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,4 milhão em abril e a base de investidores no Fundo cresceu 1,5% no período, passando para 120.727 cotistas em 28/04.

Informe de Rendimentos 2022

Referente ao tema, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações contidas no [Comunicado sobre o Informe de Rendimentos do Ano de 2022](#). Em caso de dúvidas, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail ir.psf@btgpactual.com.

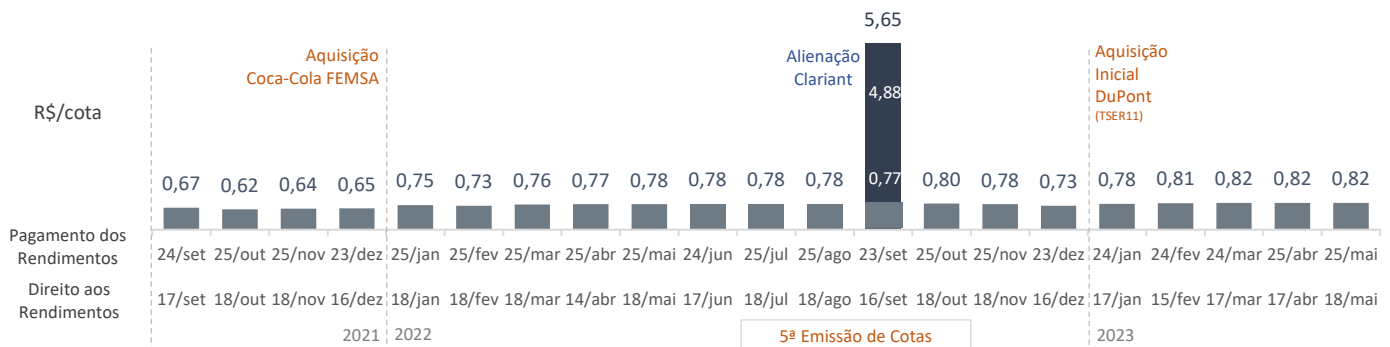
Demonstração de Resultados

Em milhares de Reais	Jul 2022	Ago 2022	Set 2022	Out 2022	Nov 2022	Dez 2022	2S22	Jan 2023	Fev 2023	Mar 2023	Abr 2023	1S23
Receitas	5.269	34.133	5.594	5.864	5.769	6.086	62.715	7.246	6.352	6.422	6.281	26.301
Receitas Imobiliárias	5.922	5.945	5.773	5.079	4.542	5.067	32.328	6.788	6.776	6.657	6.598	26.819
Amort. e Juros - Aquisições de Imóveis	(812)	(832)	(826)	(830)	(331)	(443)	(4.074)	(357)	(630)	(630)	(629)	(2.246)
Receita Financeira líquida de IR	159	131	647	1.614	1.558	1.461	5.572	814	206	395	311	1.727
Receita Extraordinária	-	28.888	-	-	-	-	28.888	-	-	-	-	-
Despesas	(638)	(670)	(678)	(703)	(747)	(660)	(4.096)	(1.091)	(662)	(658)	(801)	(3.212)
Despesas do Fundo	(652)	(670)	(672)	(709)	(741)	(669)	(4.113)	(1.091)	(662)	(658)	(801)	(3.212)
Outros	13	-	(5)	5	(5)	8	16	-	-	-	-	-
Resultado Caixa	4.631	33.463	4.916	5.161	5.022	5.425	58.619	6.155	5.690	5.764	5.480	23.089
R\$/cota	0,78	5,65	0,83	0,75	0,73	0,78	9,52	0,89	0,82	0,83	0,79	3,34
Resultado Distribuído	4.631	33.463	4.711	5.366	5.022	5.425	58.619	5.577	5.647	5.647	5.647	22.519
R\$/cota	0,78	5,65	0,80	0,78	0,73	0,78	9,52	0,81	0,82	0,82	0,82	3,25

Obs.: os números apresentados acima 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 25/05, no valor de **R\$ 0,8158 por cota**. Esta distribuição refere-se ao mês de abril para a base de investidores do fechamento de 18/05. 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.



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



Obrigações Futuras

O Fundo possui as seguintes obrigações diretas futuras contraídas nas aquisições alguns ativos, conforme detalhamento abaixo:

1) Parcelas Futuras do imóvel Decathlon

Conforme apresentado no [Fato Relevante](#) da aquisição do imóvel, de 30/12/2020, o Fundo já pagou pelo ativo o valor de R\$ 44,85 milhões, a títulos de Sinal (na ocasião da conclusão da transação) e das duas primeiras parcelas do saldo remanescente, pagas em dezembro de 2021 e 2022, respectivamente. Possui obrigação de pagamento de mais uma parcela, devida em dezembro/2024, no valor de R\$ 24,15 milhões, devidamente corrigida pelo IPCA.

2) CRIs dos Imóveis DASA (Imóveis Sumaré e Ascendino Reis) 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 e do centro de distribuição logístico da Coca-Cola FEMSA:

Fluxo de amortização futura dos CRIs DASA e Coca-Cola FEMSA, próximos 3 anos

2023: R\$ 3,7 milhões
2024: R\$ 6,1 milhões
2025: R\$ 6,4 milhões

3) CRIs do Imóvel Torre DuPont (TSER11)

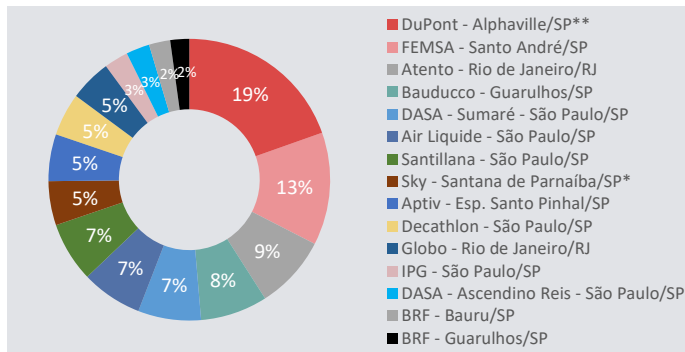
Adicionalmente, conforme Fatos Relevantes de [11/01/2023](#) e [30/01/2023](#), o ALZR11 possui hoje 98% das cotas do fundo TSER11, proprietário do imóvel Torre DuPont. Este, por sua vez, possui obrigações por securitização de recebíveis com os seguintes vencimentos futuros nesta data:

Fluxo de amortização futura do CRI DuPont, próximos 3 anos

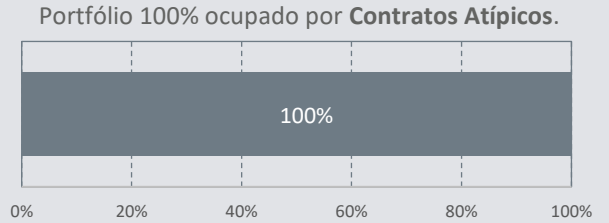
2023: R\$ 5,8 milhões
2024: R\$ 8,2 milhões
2025: R\$ 8,6 milhões

*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.

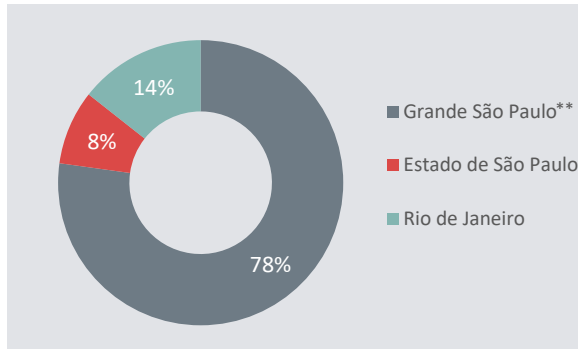
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



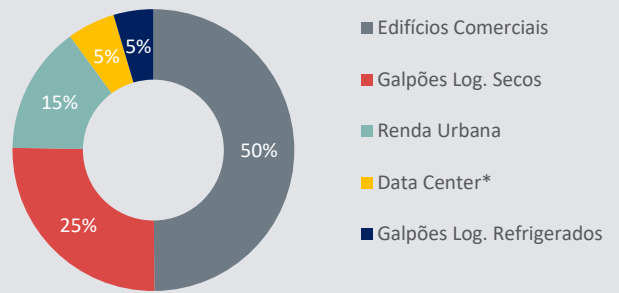
OCUPAÇÃO DO FUNDO



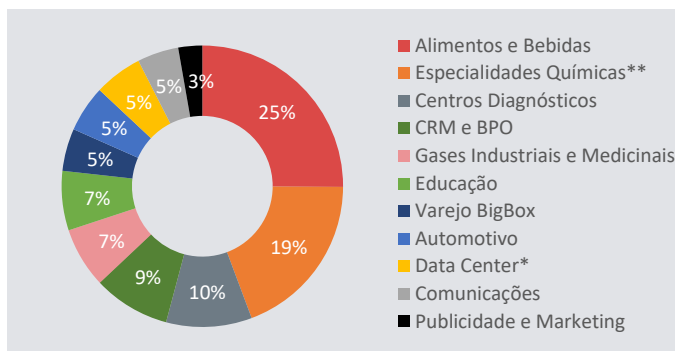
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



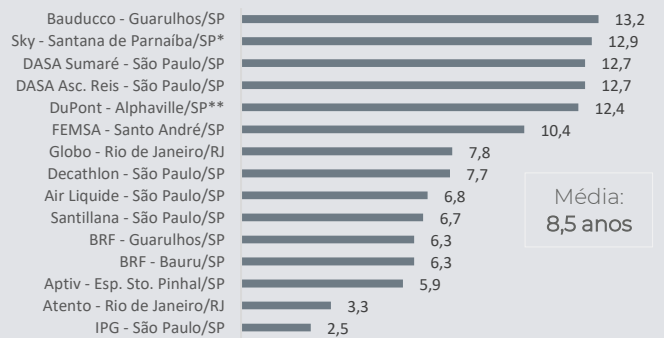
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



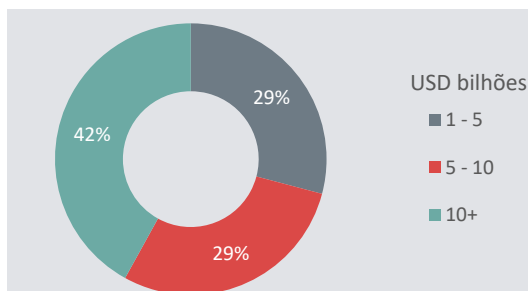
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



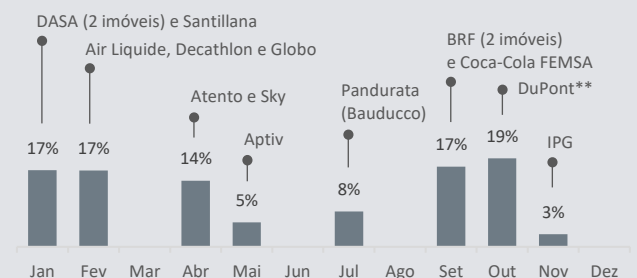
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



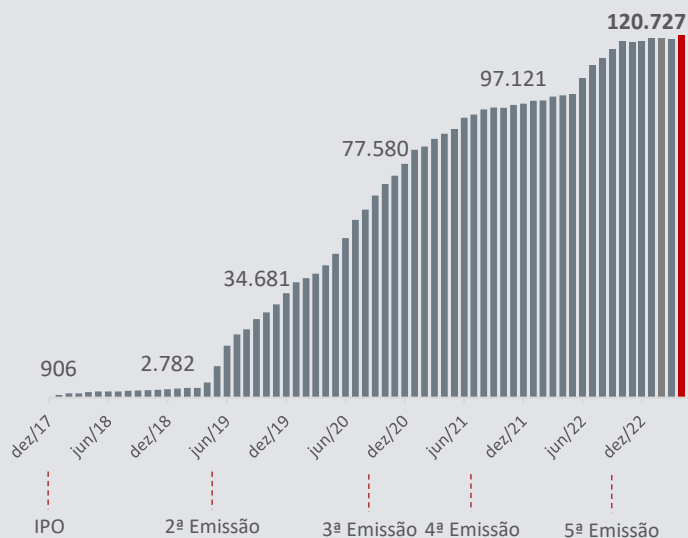
*Obs. 1: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

**Obs. 2: o imóvel DuPont é investido diretamente pelo fundo TSER11, e o ALZR11 possui 99,85% deste fundo.

MERCADO SECUNDÁRIO
Dados Gerais

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

	Abril 2023	Início até 12/05/2023
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.386.476	R\$ 1.103.802
Volume Total	R\$ 24.956.568	R\$ 1.462.537.205
Preço de Fechamento	R\$ 116,89	R\$ 111,69
Valor de Mercado	R\$ 809.218.482	R\$ 773.219.371
Varição da cota	4,4%	11,7%
Retorno Total	1,1%	61,0%



RENDIMENTO ALZR11 x IFIX x CDI LÍQUIDO DE IR
Base 100 no IPO



LIQUIDEZ - MÉDIA DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIA
Desde o IPO



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\$ 541.606
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 Logíst. / Industrial
Localização	V. 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\$ 426.499
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\$ 148.469
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\$ 132.364
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\$ 168.768
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\$ 345.983
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.931.763 (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\$ 418.364
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.280.932 (Porto Seguro)

Coca-Cola FEMSA

Santo André - SP



Classe de Imóvel	Centro de Distrib. Log.
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\$ 787.871
Vencimento	Outubro/2033
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Ocupação do Imóvel	100%



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\$ 164.182
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.903.444 (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\$ 439.926
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 8.384.454 (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\$ 299.220
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA

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\$ 291.070
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



Sky

Santana de Parnaíba - SP

Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Sant. 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\$ 350.191
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\$ 469.271
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Julho
Índice de Reajuste	IPCA



DuPont (TSER11)
Alphaville - Barueri - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	Alphaville - Barueri/SP
Participação no Imóvel	99,85% (através do Fundo TSER11)
Área BOMA	19.026 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	97%
Valor Bruto do Aluguel Vigente	R\$ 1.803.148
Vencimento	Setembro/2035
Mês de Reajuste	Outubro
Índice de Reajuste	IPCA
Garantia	Fiadora: Dupont

7 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.

7 DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

A Administradora e a Gestora 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](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Fundo Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundo de papel da Alianza negociado em Bolsa desde 2021. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



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.

