



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

Agosto 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\$ 782.912.095,68 (considera 5ª Emissão; cotas já integralizadas do DP + Sobras e Mont. Adic.)

Patrimônio Líquido*:

R\$ 741.305.529,88 (considera 5ª Emissão; cotas já integralizadas do DP + Sobras e Mont. Adic.)

Quantidade de cotas*:

5.922.011 (e 742.205 recibos a serem convertidos do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional da 5ª Emissão)

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 111,24/cota (considera 5ª Emissão; cotas já integralizadas do DP + Sobras e Mont. Adic.)

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 133.075.041,09

Alianza Digital Realty: R\$ 681.284,33

TOTAL: R\$ 133.756.325,42

Quantidade de cotistas*:

112.691

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

*Data base: 31/08/2022.

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 09/09, tivemos a satisfação de anunciar ([Fato Relevante](#)) que o fundo concluiu a venda do imóvel Clariant. Essa operação confirma importante tese do Fundo, de não apenas permitir excelente renda com alta previsibilidade no mês-a-mês, mas também de ter ativos de elevado valor imobiliário, com potencial geração de valor adicional aos nossos cotistas. Será distribuído nesse momento um resultado extraordinário de **R\$ 28,9 milhões** aos cotistas de ALZR11.

O valor a ser distribuído representa o lucro apurado na transação, resultado do montante obtido na venda subtraído de todos os custos de aquisição, incluindo diligências ITBI, dentre outros. Este Lucro Caixa gerado representa um retorno aproximado de 51% em 19 meses investidos no ativo, fruto da gestão ativa praticada no ALZR. Ressaltamos que a Securitização foi assumida pela parte compradora do imóvel e, desta forma, o nível de endividamento do Fundo foi também bastante reduzido. Convidamos os nossos investidores a visualizarem o novo cenário do Fundo no capítulo [Obrigações Futuras](#) deste relatório.

Com relação à [5ª Emissão de Cotas](#), estamos agora na etapa final de captação através da fase de Oferta Restrita. Durante os períodos de [Direito de Preferência](#) e de [Sobras e Montante Adicional](#), que foram encerrados em 28/07 e 09/08, respectivamente, foram subscritas e integralizadas 742.205 cotas – o equivalente a **R\$ 80,8 milhões** – que já contribuem para reforçar o nível de caixa e valores mobiliários do ALZR, que passou de 8,4% do Patrimônio Líquido antes da oferta, em junho, para 18,0% no encerramento deste último mês, ou R\$ 133,7 milhões (já considerando também o caixa do Alianza Digital Realty FII, através do qual o imóvel Sky fora adquirido e cuja integralidade das cotas é detida pelo ALZR). Tão logo a oferta caminhe para sua conclusão, informaremos imediatamente a todos os investidores, bem como a data de conversão dos recibos em cotas.

Levando em conta o atual momento de mercado, no qual se verifica relativa falta de liquidez na ponta compradora de ativos imobiliários, entendemos ter conseguido posicionar muito bem o Fundo para aproveitar ótimas oportunidades de investimento nos próximos períodos. Relembrando, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados na aquisição de Ativos Imobiliários, em conformidade com a Política de Investimento definida em seu Regulamento.

O próximo pagamento dos rendimentos do **ALZR11**, referente ao resultado caixa de agosto acrescido do valor extraordinário, acontecerá no dia 23/09, e o valor distribuído será de **R\$ 5,6507/cota** para a base de investidores posicionada no dia 16/09. As receitas imobiliárias do Fundo foram impactadas positivamente a partir deste mês devido aos repasses inflacionários sobre os contratos de aluguel dos dois imóveis BRF e do imóvel Coca-Cola FEMSA, nas razões de 10,1% e 12,3%, respectivamente. No caso do imóvel FEMSA, o reajuste foi um pouco maior devido a pequenas benfeitorias realizadas no imóvel que, em contrapartida, acrescentaram cerca de R\$ 15,4 mil ao aluguel mensal do contrato.

Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11, e os rendimentos derivados dos Investimentos Temporários relacionados aos recibos de subscrição desta 5ª Emissão também serão distribuídos em 23/09, conforme segue: **ALZR13: R\$ 1,0195/recibo** e **ALZR14: R\$ 0,64795/recibo**. Já a conversão dos recibos

em cotas, como já mencionado acima, acontecerá em data a ser definida futuramente e na sequência do encerramento desta Oferta.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,6 milhão em agosto e a base de investidores no Fundo cresceu 2,1% no período, passando para 112.691 cotistas em 31/08.

Realizamos uma live em 14/09 com o Prof. Baroni comentando os recentes fatos relevantes da gestora, e convidamos a todos os nossos investidores a assisti-la, [clikando aqui](#).

Agradecemos a confiança e desejamos a todos excelentes investimentos!

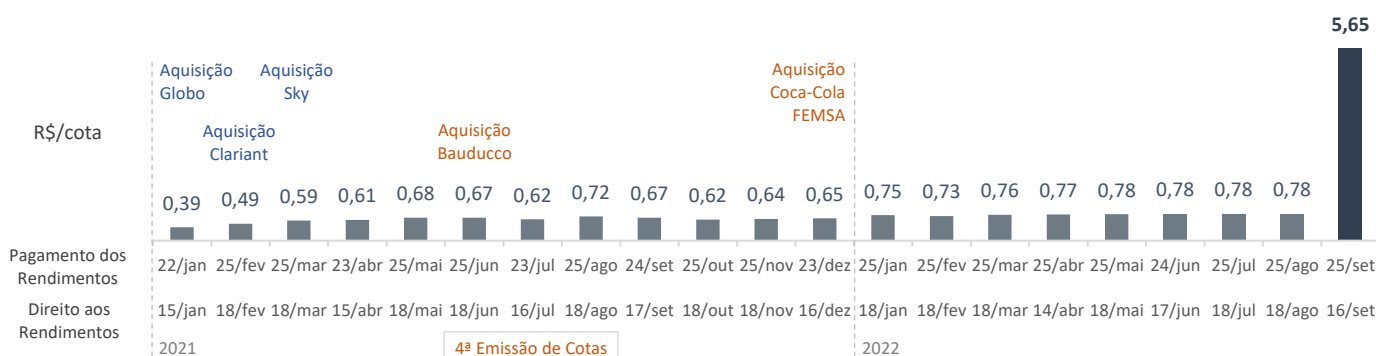
Demonstração de Resultados

Em milhares de Reais	Jan 2022	Fev 2022	Mar 2022	Abr 2022	Mai 2022	Jun 2022	Acumulado 1S22	Jul 2022	Ago 2022	Acumulado 2S22
Receitas	4.890	5.130	5.232	5.260	4.990	5.311	30.813	5.269	5.245	10.513
Receitas Imobiliárias	5.455	5.569	5.781	5.800	5.589	5.976	34.169	5.922	5.945	11.867
Disp. de Juros por aquisições de imóveis	(801)	(743)	(825)	(771)	(869)	(818)	(4.828)	(812)	(832)	(1.644)
Receita Financeira líquida de IR	235	304	276	231	270	154	1.471	159	131	291
Despesas	(594)	(609)	(517)	(593)	(586)	(664)	(3.563)	(638)	(670)	(1.308)
Despesas do Fundo	(610)	(568)	(557)	(580)	(624)	(651)	(3.591)	(652)	(670)	(1.321)
Outros	17	(41)	41	(13)	37	(13)	28	13	-	13
Resultado Caixa	4.296	4.521	4.716	4.667	4.403	4.647	27.250	4.631	4.575	9.206
R\$/cota	0,73	0,76	0,80	0,79	0,74	0,78	4,60	0,78	0,77	1,55
Resultado Distribuído	4.296	4.521	4.569	4.593	4.623	4.647	27.250	4.631	4.575	9.206
R\$/cota	0,73	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	4,60	0,78	0,77	1,55

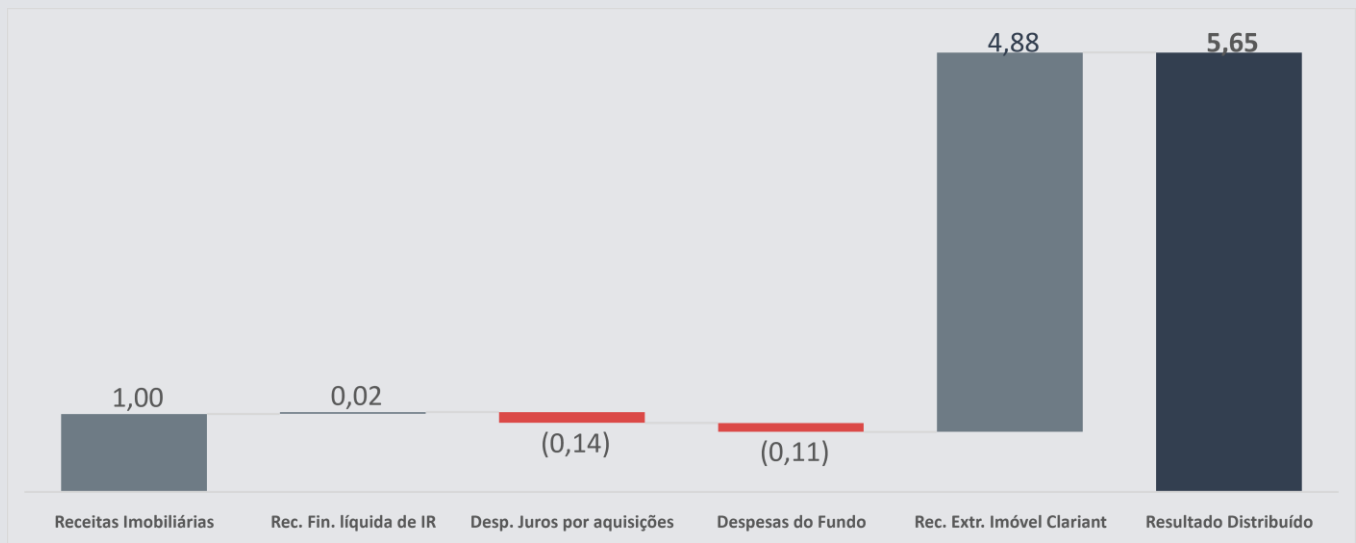
Obs.: os números apresentados acima já desconsideram os efeitos não caixa dos períodos analisados.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/09/2022, no valor de **R\$ 5,6507 por cota ALZR11**. Esta distribuição refere-se ao mês de agosto para a base de investidores do fechamento de 16/09/2022. 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.



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



Obrigações Futuras

O Fundo possui obrigações 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 título de Sinal na ocasião da conclusão da transação e a primeira parcela do saldo remanescente foi paga em 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, no valor de R\$ 24,15 milhões, é devida em 20/12/2023.

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

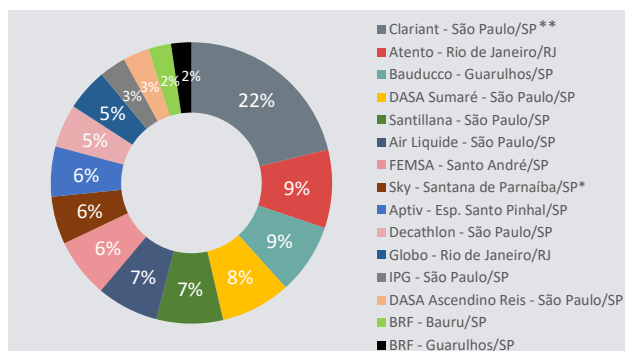
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs* 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, próximos 3 anos:

2022: -
2023: R\$ 3,6 milhões
2024: R\$ 6,1 milhões

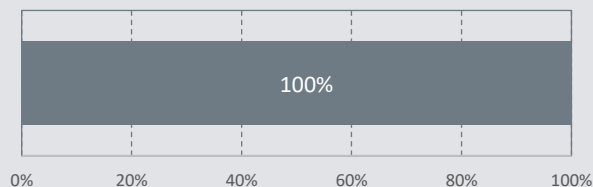
*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados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

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

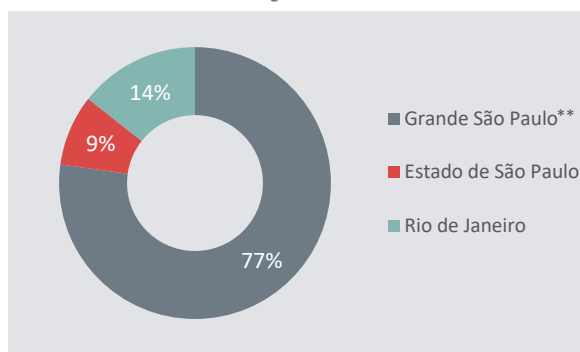


OCUPAÇÃO DO FUNDO

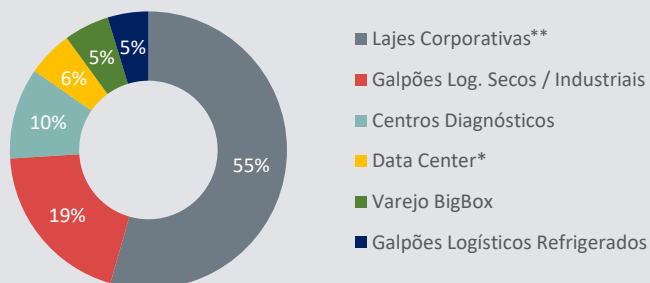
Portfólio 100% ocupado por Contratos Atípicos.



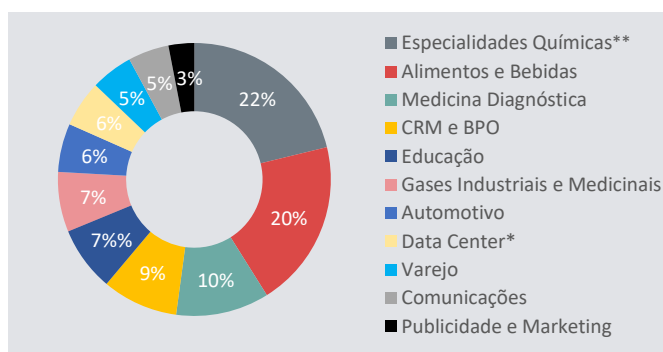
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



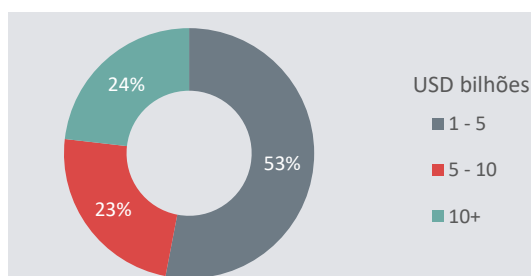
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



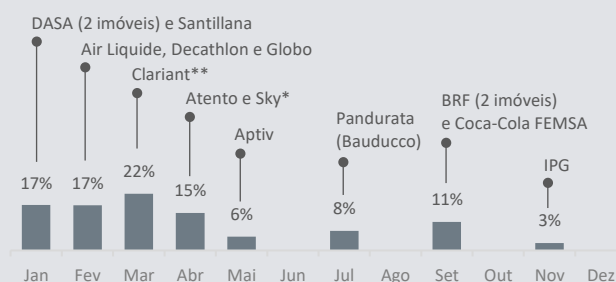
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)

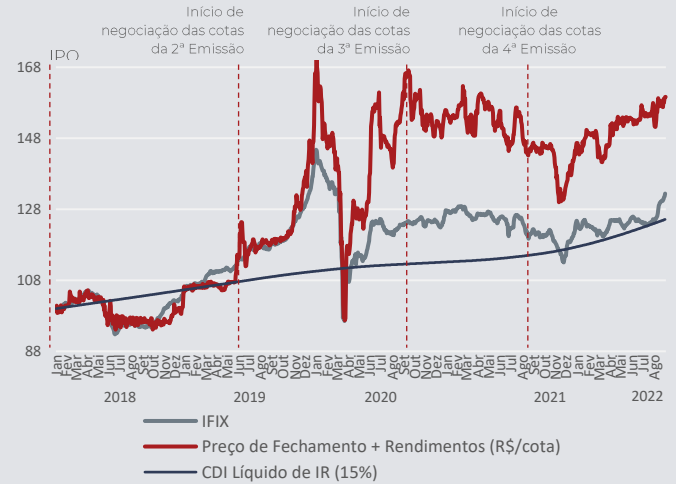


*Obs. 1: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11;

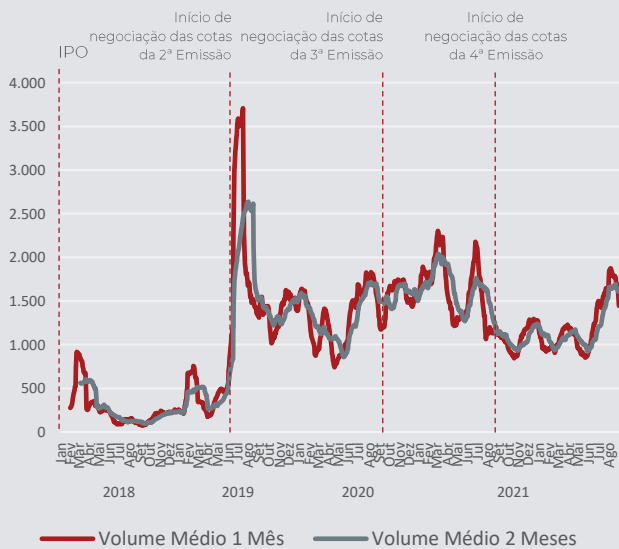
**Obs. 2: o imóvel Clariant foi alienado em 09/09/2022 e, logo, ainda fazia parte do resultado referente a agosto/2022. Para mais detalhes, consulte o Foto Relevante de conclusão da operação.

MERCADO SECUNDÁRIO

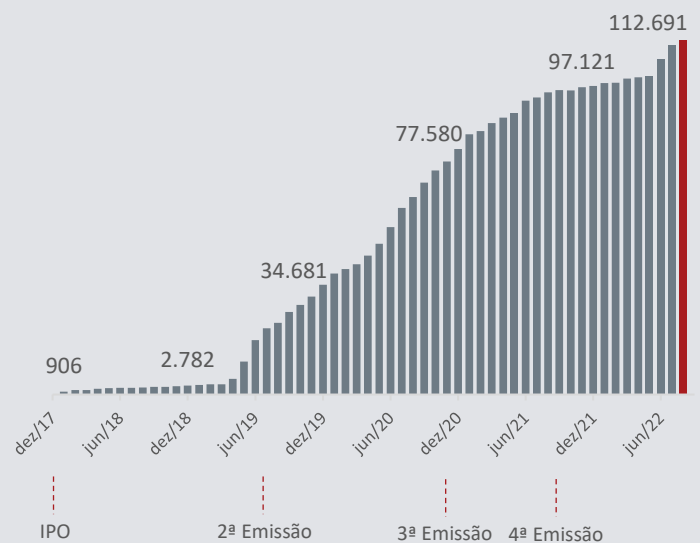
	Agosto 2022	Início até 12/09/2022
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.623.511	R\$ 1.092.255
Volume Total	R\$ 37.340.758	R\$ 1.277.938.284
Preço de Fechamento	R\$ 117,48	R\$ 116,37
Valor de Mercado	R\$ 695.717.852	R\$ 689,144,420
Varição da cota	3,5%	16,4%
Retorno Total	0,7%	53,1%



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\$ 512.924
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\$ 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 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\$ 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\$ 327.647
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



Santillana

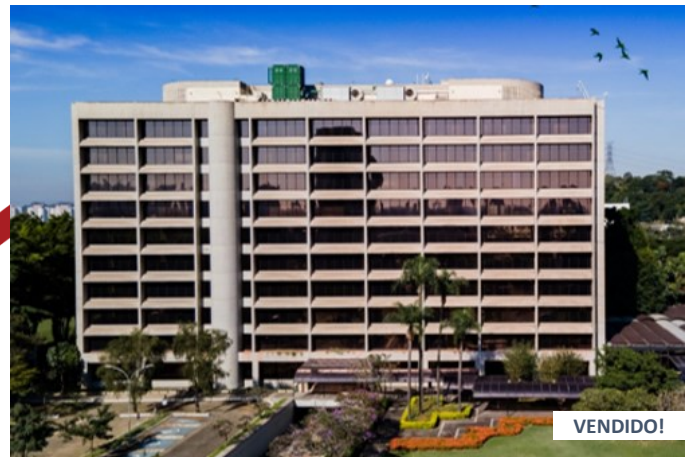
São Paulo - SP

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	12x a locação mensal

*Imóvel alienado em 09/09/2022. Para mais detalhes, consulte o [Fato Relevante](#) de conclusão da operação.



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 – 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\$ 331.631
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



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

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.

