



**ALIANZA TRUST  
RENDA 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 m<sup>2</sup> de área de terreno e 13 mil m<sup>2</sup> 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 25/01/2022, 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 18/01/2022.

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 (repasso 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!

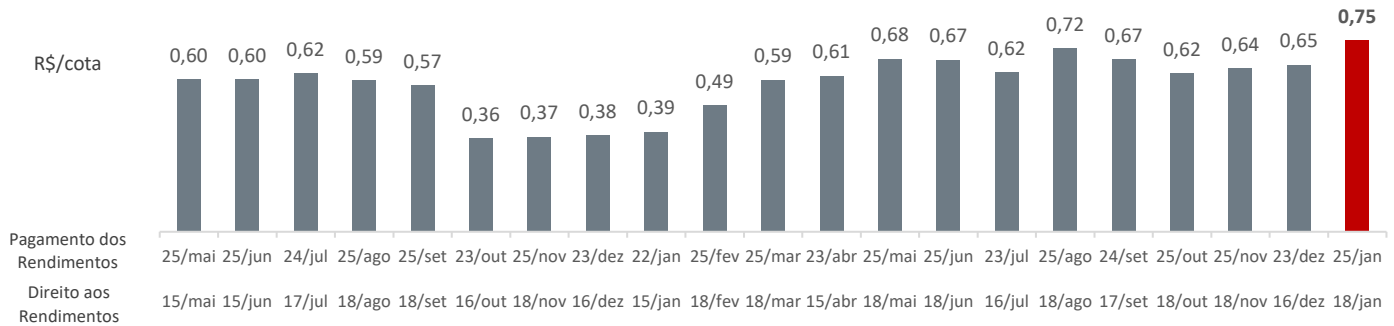
## Demonstração de Resultados

(R\$ mil)	Dezembro 2021*	Acumulado 2S21*
<b>Receitas</b>	<b>4.979</b>	<b>25.968</b>
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)
<b>Despesas</b>	<b>(546)</b>	<b>(3.588)</b>
Despesas do Fundo	(558)	(3.600)
Outros	12	12
<b>Resultado Caixa</b>	<b>4.433</b>	<b>22.380</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,75</b>	<b>4,05</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.433</b>	<b>22.380</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,75</b>	<b>4,05</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 25/01/2022, 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

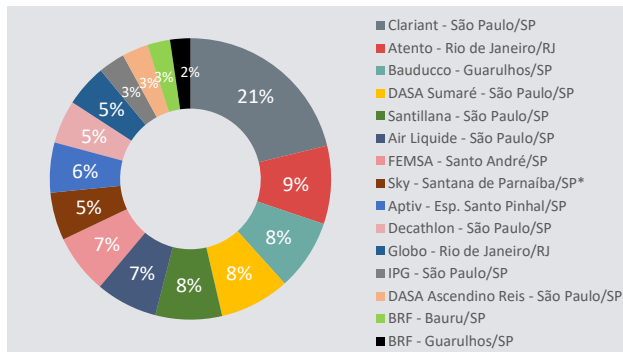
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs\*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

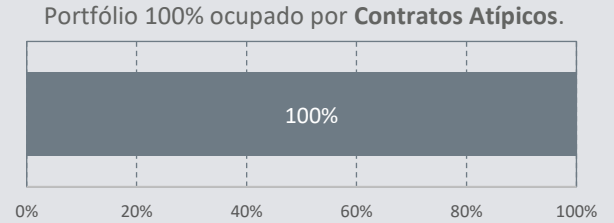
**2022:** -  
**2023:** R\$ 16,3 milhões  
**2024:** R\$ 22,1 milhões

\*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](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados-de-recebiveis-imobiliarios.htm), da B3.

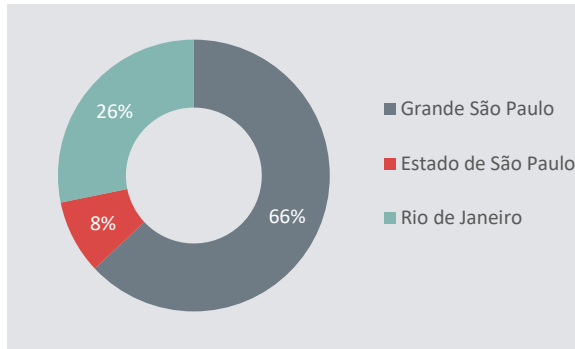
## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



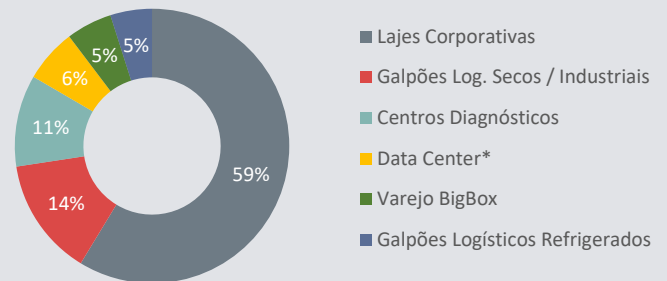
## OCUPAÇÃO DO FUNDO



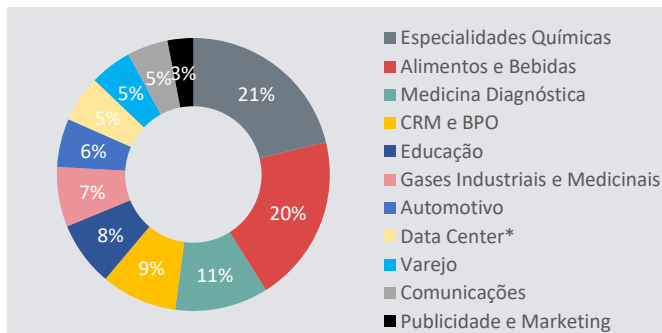
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



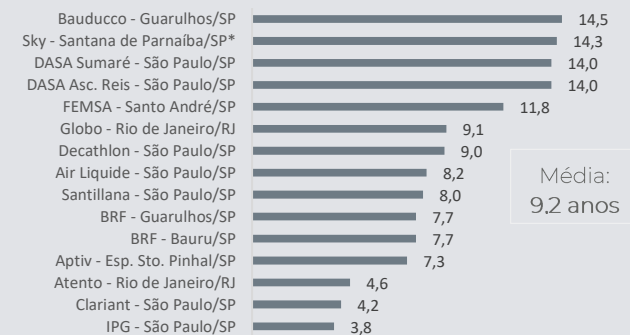
## ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



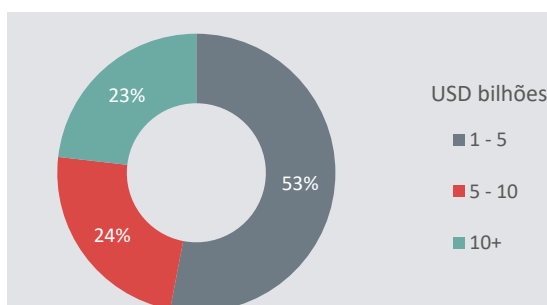
## ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



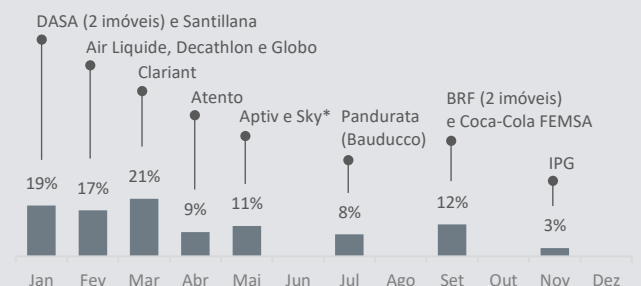
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



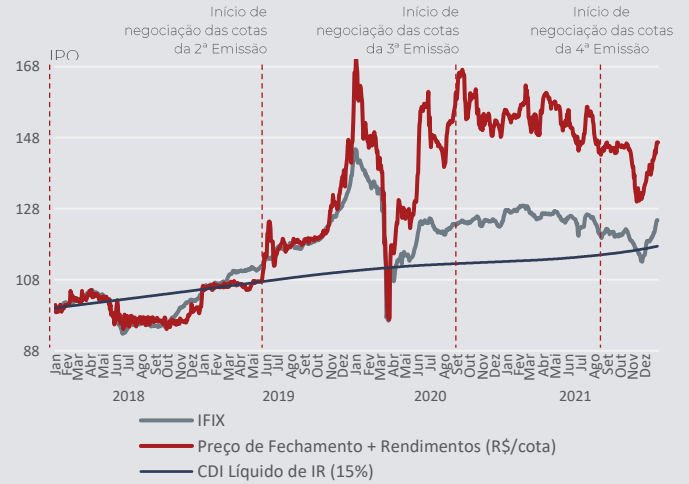
## MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



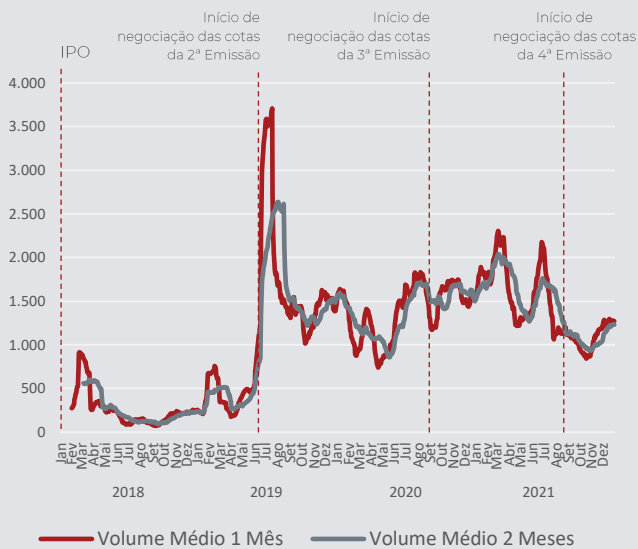
\*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

## MERCADO SECUNDÁRIO

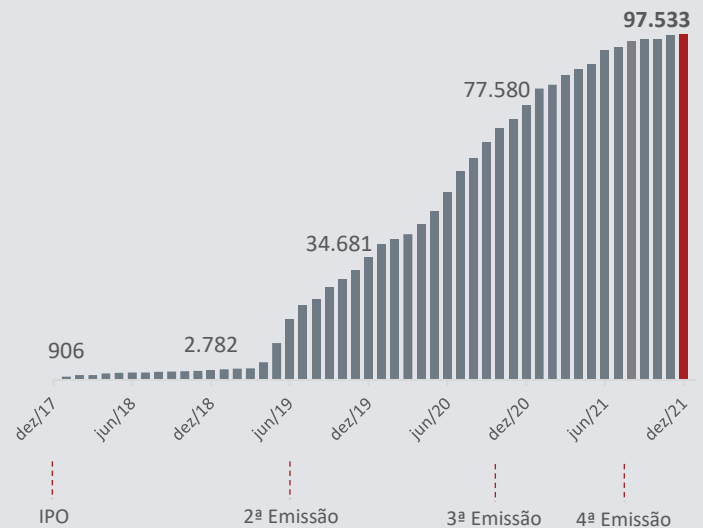
	Novembro 2021	Início até 13/12/2021
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$ 1.207.320	R\$ 1.068.545
<b>Volume Total</b>	R\$ 24.146.405	R\$ 1.041.830.927
<b>Preço de Fechamento</b>	R\$ 104,60	R\$ 111,20
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 619.442.351	R\$ 658.527.623
<b>Varição da cota</b>	-5,6%	11,2%
<b>Retorno Total</b>	-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 <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\$ 366.319
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\$ 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 <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\$ 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 <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\$ 1.093.750,00
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 <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\$ 155.033,90
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 <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\$ 415.413,34
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 <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\$ 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 <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\$ 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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	19.814 m <sup>2</sup>

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 <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\$ 420.000,00
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 <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\$ 701.776,00
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).

<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.

