



**ALZR11 - ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII**

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro 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
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\$ 799.526.413,94

Patrimônio Líquido*:

R\$ 740.337.456,78

Quantidade de cotas*:

6.922.906

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 106,94/cota

Caixa e Valores Mobiliários*:

ALZR11: R\$ 220.496.628,06

Alianza Digital Realty: R\$ 517.551,42

TOTAL: R\$ 221.014.179,48

Quantidade de cotistas*:

117.931

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: 30/11/2022.

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

Após a conclusão da 5ª emissão de Cotas do Fundo, seguimos prospectando o mercado imobiliário e analisando possíveis novos ativos para compor a carteira do ALZR, com, inclusive, envio de algumas propostas firmes de aquisição. Atualmente, o volume de **caixa e valores mobiliários é de R\$ 221,0 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 aproximadamente 30% do Patrimônio Líquido e a aquisição de novos ativos imobiliários será feita em conformidade com a política de investimentos definida em Regulamento, e da devida diligência que sempre empregamos.

Seguimos com a convicção de que o atual momento de mercado favorece o aproveitamento de ótimas oportunidades de investimento devido à relativa falta de liquidez verificada na ponta compradora de ativos imobiliários no país. Tão logo tenhamos novidades relacionadas à aquisição de algum novo imóvel pelo Fundo, compartilharemos imediatamente com todo o mercado. Por fim, 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 novembro de 2022

O próximo pagamento dos rendimentos do **ALZR11** será de **R\$ 0,7255/cota** e acontecerá no dia 23/12 para a base de investidores posicionada em 16/12.

No mês de novembro, foram contabilizados alguns gastos extraordinários que reduziram o lucro caixa apurado e distribuível no mês. Estes gastos relacionam-se aos seguintes eventos: (i) contratação de plataforma digital para voto eletrônico da última AGO, concluída no final do mês de outubro; (ii) despesas jurídicas necessárias à finalização do CRI atrelado ao então alienado imóvel Clariant; e principalmente (iii) ao imposto “come cotas”, calculado e cobrado semestralmente, nos meses de maio e novembro, sobre os rendimentos produzidos pelos fundos de renda fixa ao qual o elevado caixa do Fundo está investido. Somados, estes gastos impactaram pontualmente o lucro caixa do mês em aproximadamente R\$ 0,13/cota.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,0 milhão em novembro e a base de investidores no Fundo recuou 0,3% no período, passando para 117.931 cotistas em 30/11.

Seguimos à disposição dos nossos investidores e mercado em geral através de nossos canais de relacionamento. Desejamos boas festas e agradecemos a todos pela confiança na gestão Alianza!

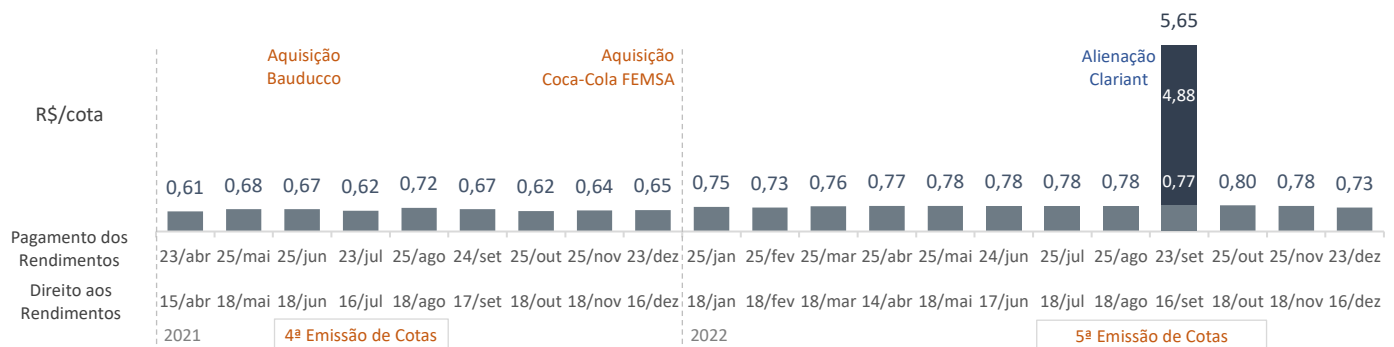
Demonstração de Resultados

Em milhares de Reais	Jan 2022	Fev 2022	Mar 2022	Abr 2022	Mai 2022	Jun 2022	Acumulado 1S22	Jul 2022	Ago 2022	Set 2022	Out 2022	Nov 2022	Acumulado 2S22
Receitas	4.890	5.130	5.232	5.260	4.990	5.311	30.813	5.269	34.133	5.594	5.864	5.769	56.629
Receitas Imobiliárias	5.455	5.569	5.781	5.800	5.589	5.976	34.169	5.922	5.945	5.773	5.079	4.542	27.261
Juros aquis. de imóveis	(801)	(743)	(825)	(771)	(869)	(818)	(4.828)	(812)	(832)	(826)	(830)	(331)	(3.631)
Receita Fin. líq. de IR	235	304	276	231	270	154	1.471	159	131	647	1.614	1.558	4.111
Receita Extraordinária	-	-	-	-	-	-	-	-	28.888	-	-	-	28.888
Despesas	(594)	(609)	(517)	(593)	(586)	(664)	(3.563)	(638)	(670)	(678)	(703)	(747)	(3.436)
Despesas do Fundo	(610)	(568)	(557)	(580)	(624)	(651)	(3.591)	(652)	(670)	(672)	(709)	(741)	(3.444)
Outros	17	(41)	41	(13)	37	(13)	28	13	-	(5)	5	(5)	8
Resultado Caixa	4.296	4.521	4.716	4.667	4.403	4.647	27.250	4.631	33.463	4.916	5.161	5.022	53.193
R\$/cota	0,73	0,76	0,80	0,79	0,74	0,78	4,60	0,78	5,65	0,83	0,75	0,73	8,73
Resultado Distribuído	4.296	4.521	4.569	4.593	4.623	4.647	27.250	4.631	33.463	4.711	5.366	5.022	53.193
R\$/cota	0,73	0,76	0,77	0,78	0,78	0,78	4,60	0,78	5,65	0,80	0,78	0,73	8,73

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 23/12/2022, no valor de **R\$ 0,7255 por cota ALZR11**. Esta distribuição refere-se ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 16/12/2022. 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

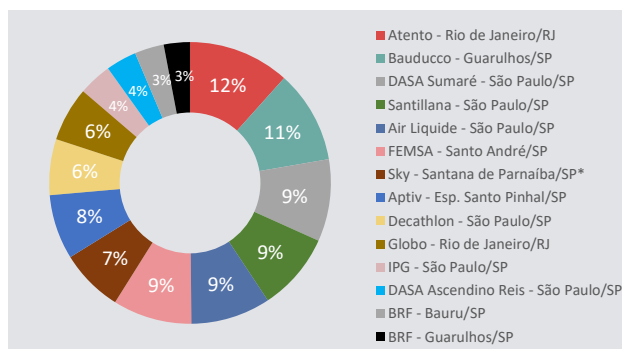
Aproveitando os excelentes perfis de crédito das empresas locatárias, o Fundo pôde se utilizar da ferramenta de securitização de recebíveis para otimizar de forma relevante o *yield* para os cotistas, em linha com o objetivo principal da gestão. Abaixo, apresentamos o cronograma de amortização dos CRIs*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

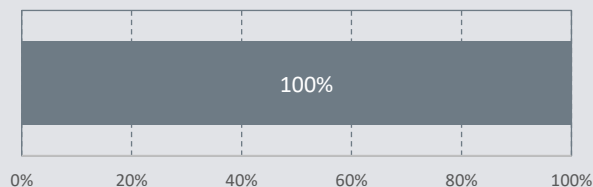
*Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos de crédito lastreados em recebimentos imobiliários. Estão previstos na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Mais informações e detalhes sobre o instrumento podem ser encontradas na página https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/certificados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

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

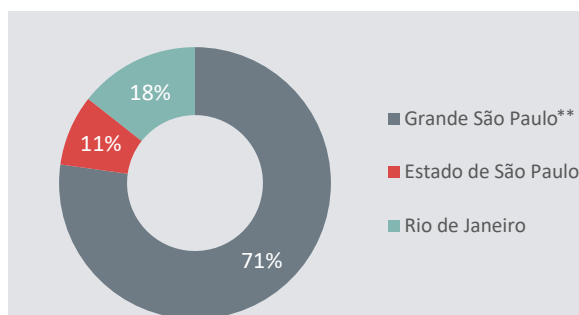


OCUPAÇÃO DO FUNDO

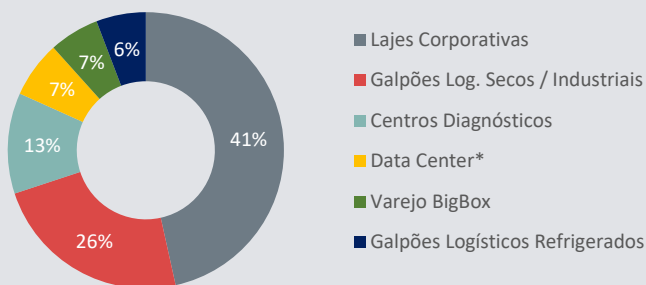
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



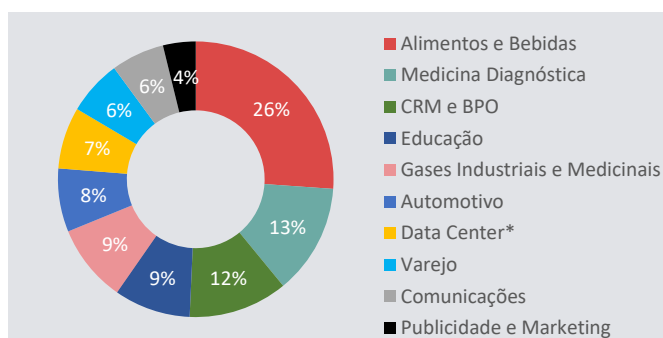
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



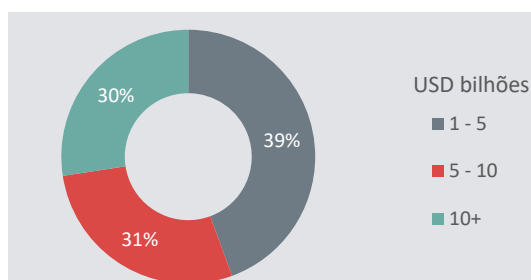
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



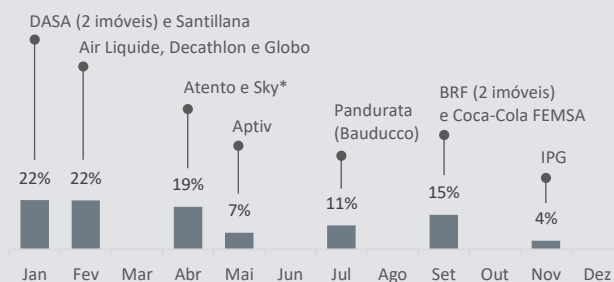
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO ANUAL DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA (visão caixa)



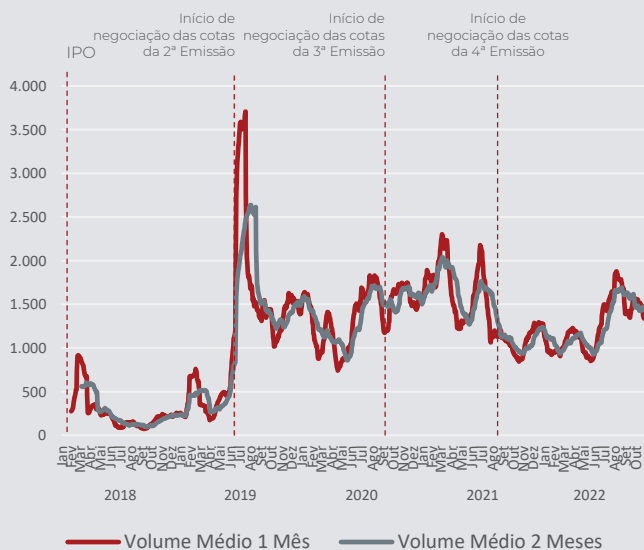
*Obs.: o imóvel Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

MERCADO SECUNDÁRIO

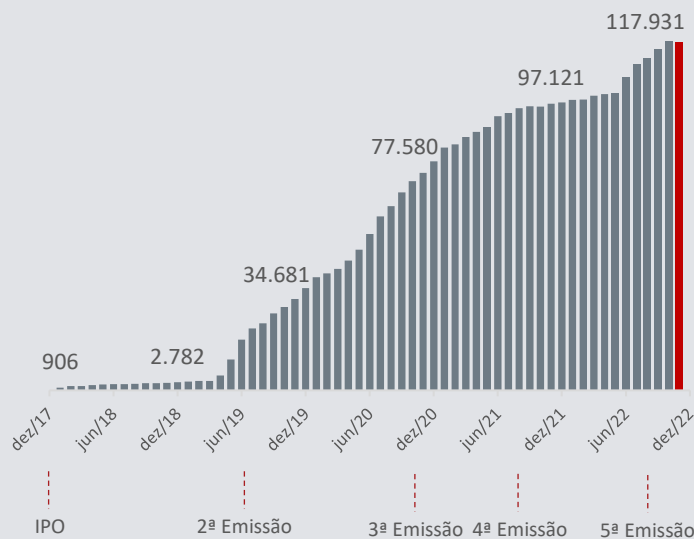
	Novembro 2022	Início até 13/12/2022
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 974.717	R\$ 1.098.262
Volume Total	R\$ 19.494.343	R\$ 1.354.157.403
Preço de Fechamento	R\$ 115,49	R\$ 112,83
Valor de Mercado	R\$ 799.526.414	R\$ 781.111.484
Varição da cota	-2,3%	12,8%
Retorno Total	-0,2%	61,2%



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)

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\$ 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

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.

