



# ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

**Relatório Gerencial**  
Maio de 2021



## ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII | ALZR11

## 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:**

04/01/2018 (1ª Emissão)

19/06/2019 (2ª Emissão)

23/09/2020 (3ª Emissão)

**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\$ 559.711.525,80

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 459.134.472,74

**Caixa Líquido (Disponibilidades Imediatas)\*:**

ALZR11: R\$ 5.517.009,54

Alianza Digital Realty: R\$ 872.090,90

**TOTAL: R\$ 6.389.100,44**

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 102,50/cota

**Quantidade de cotas\*:**

4.479.484

**Quantidade de cotistas\*:**

89.125

**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).

## Cadastre-se no Mailing

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

## Comentário Mensal

Prezados cotistas,

Na sequência da [Consulta Formal](#) realizada entre os meses de abril e maio, anunciamos, em 02/06/2021, o início do processo da 4ª emissão de cotas do Fundo para a captação de, inicialmente, até R\$ 226.840.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais), equivalentes a 2 milhões novas cotas.

Os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados majoritariamente na aquisição de novos ativos imobiliários e pagamento de obrigações, em consonância com a política de investimentos do Fundo, cujo pipeline é composto de: **(i)** 2 (dois) ativos imobiliários – ambos já anunciados nos Fatos Relevantes de 27/04/2021 e 18/05/2021, respectivamente, sendo o primeiro um *Sale&Leaseback* da [Pandurata/Bauducco](#) e o segundo, um *Built-To-Suit* da [FEMSA](#); **(ii)** pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Decathlon, a vencer em 10/12/2021, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 30/12/2020; **(iii)** potencial integralização de capital adicional no Alianza Digital Realty FII; e **(iv)** outros ativos e reserva de caixa.

Ressaltamos que os processos para aquisição dos imóveis Pandurata/Bauducco e FEMSA já se encontram em fase avançada e, entre os benefícios imediatos potencialmente trazidos por esta nova Oferta, destacamos, entre outros: **(i)** a diversificação do portfólio do Fundo, **(ii)** o aumento da liquidez no mercado secundário, e **(iii)** incremento nos rendimentos do Fundo.

Não obstante, destaca-se que a existência dessas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, tais como, por exemplo, **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e **(iii)** realização da Oferta Restrita; sendo possível, inclusive, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação acima e no Fato Relevante.

O retorno mensal esperado para os investidores participantes da Oferta Restrita será de R\$ 0,70 (setenta centavos) por Cota, considerando a alocação de todos os recursos nos ativos apresentados na tabela de pipeline da página 10 do [Fato Relevante](#) de 02/06/2021. ESTA ESTIMATIVA NÃO REPRESENTA QUALQUER PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE, e indicamos que seja feita a leitura integral do referido Fato Relevante, que contém todos os detalhes desta emissão.

Referente ao mês de maio, o Fundo pagará, no dia 25/06/2021, rendimentos de R\$ 0,6724 por cota para os cotistas da base de 18/06/2021, resultado de recebimento normal de todos os aluguéis de nosso portfólio de ativos, e algumas despesas extraordinárias de fechamento de exercício fiscal (auditoria e laudos de avaliações dos ativos).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,0 milhão em maio e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 89.125 cotistas em 31/05, representando um aumento de 1,8% em relação a abril.

Acreditamos que as iniciativas geradas estão em linha com os interesses de nossos investidores e permitirão ao ALZR crescer com qualidade e solidez. Estamos sempre à disposição através de nossos canais de relacionamento e agradecemos a todos pelo apoio e confiança na nossa gestão!

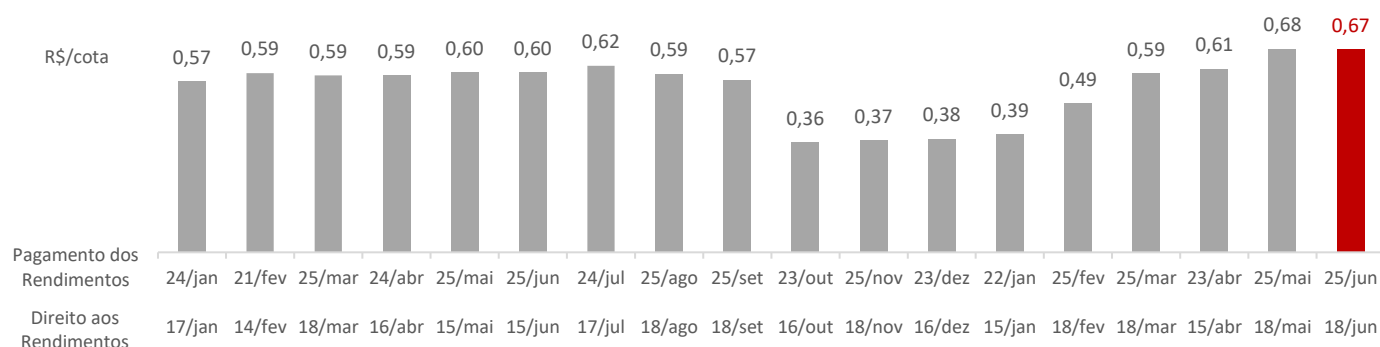
\*Data base: 31/05/2021.

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

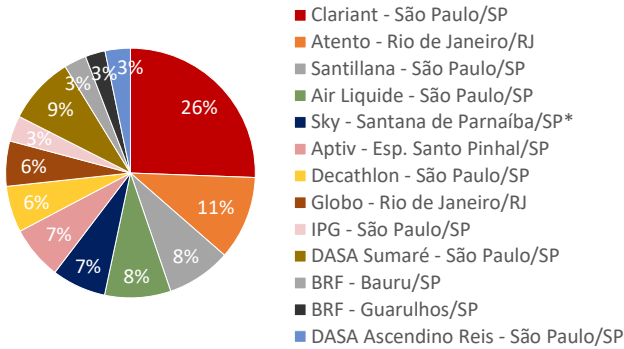
(R\$ mil)	Maio 2021	Acumulado 1S21
<b>Receitas</b>	<b>3.482</b>	<b>15.983</b>
Receita de Locação	4.230	18.164
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(764)	(2.374)
Receita Financeira Líquida de IR	15	192
<b>Despesas</b>	<b>(482)</b>	<b>(2.366)</b>
Despesas do Fundo	(482)	(2.063)
Outros	12	180
<b>Resultado Caixa</b>	<b>3.012</b>	<b>13.629</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,67</b>	<b>3,04</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>3.012</b>	<b>13.629</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,67</b>	<b>3,04</b>

## Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

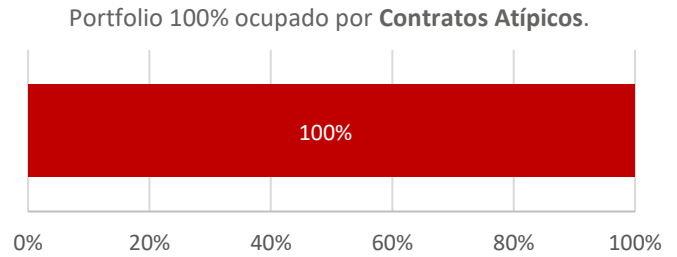
O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/06/2021, no valor de R\$ 0,6724 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de maio para a base de investidores do fechamento de 18/06/2021. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



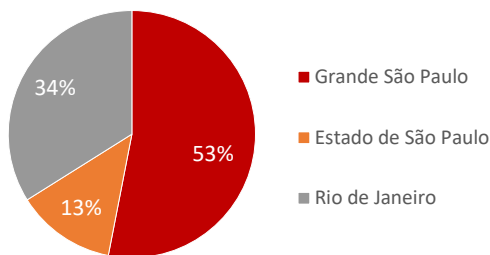
### ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



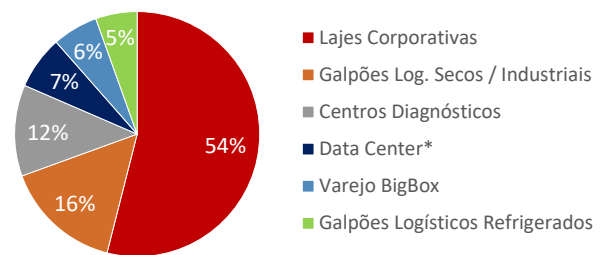
### OCUPAÇÃO DO FUNDO



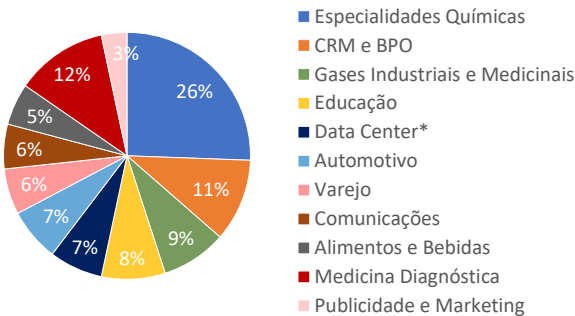
### ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



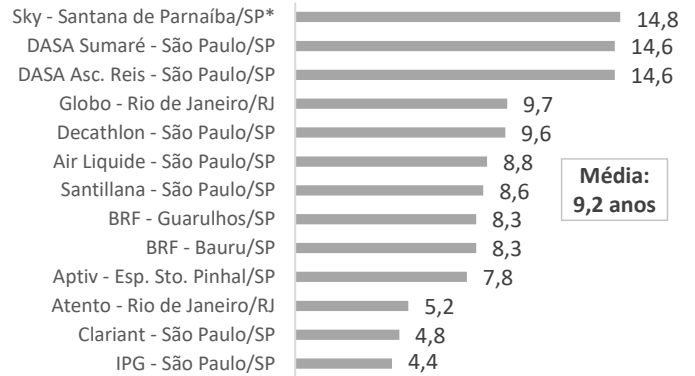
### ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



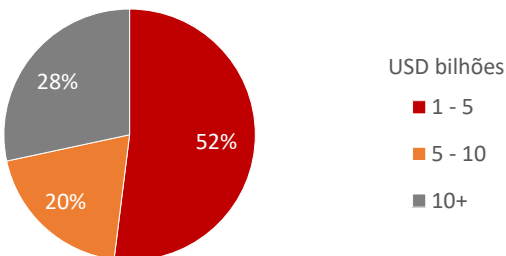
### ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



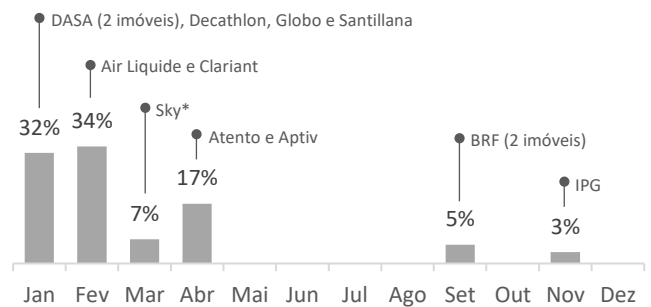
### ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



### ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



### MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

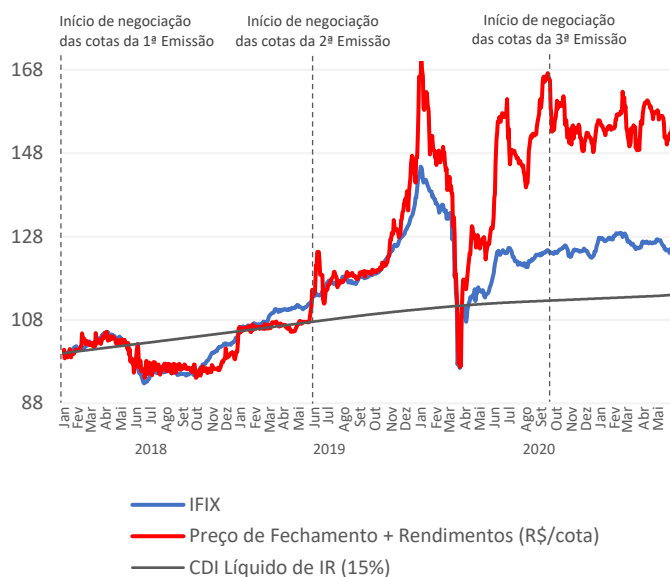


\*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

## MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do ALZR11 são negociadas na B3 desde 04/01/2018.

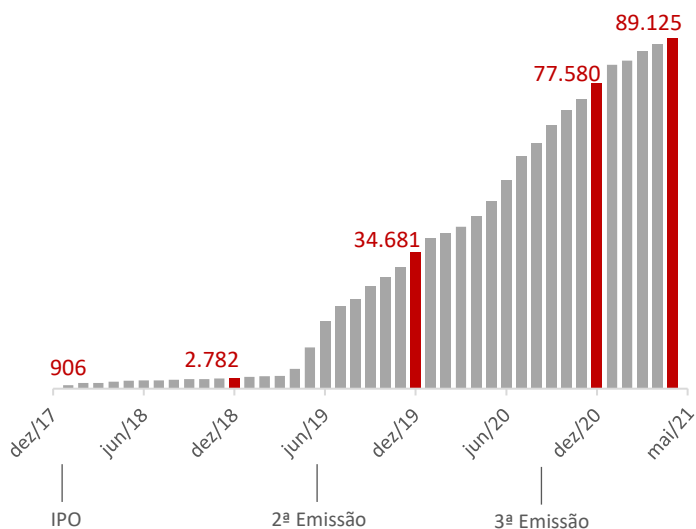
	Maio/2021	Do início até 11/06/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.387.340	R\$ 1.049.921
Volume Total	R\$ 29.134.142	R\$ 891.383.181
Preço de Fechamento	R\$ 124,95	R\$ 121,75
Valor de Mercado	R\$ 559.711.526	R\$ 545.377.177
Varição da cota	-2,8%	21,8%
Retorno Total	-2,3%	48,6%



## MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS





## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

**Atento** Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monouitário
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\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,3
Vencimento	Julho/2026
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 5.580.384 (Votorantim)

**Air Liquide** São Paulo/SP

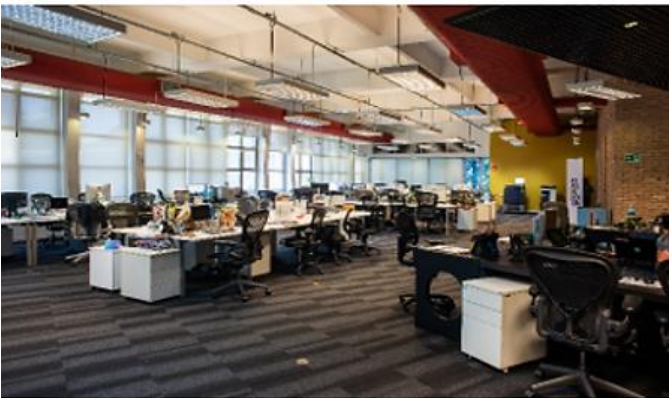
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Vila Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 350.486
Anos até o Vencimento	8,8
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

**BRF Bauru/SP**

Classe do 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
Anos até o Vencimento	8,3
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A

**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\$ 110.330
Anos até o Vencimento	8,3
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A

**IPG São Paulo/SP**

Classe do 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\$ 142.842
Anos até o Vencimento	8,5 (sendo 4,5 atípicos)
Vencimento	Outubro/2029 (Período atípico vence em Outubro/2025)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPC-A

**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\$ 281.757
Anos até o Vencimento	7,9
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



**Santillana** São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousoário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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\$ 356.744
Anos até o Vencimento	8,7
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

**Clariant** São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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	R\$ 1.093.750,00
Anos até o Vencimento	4,8
Vencimento	Fevereiro/2026
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	12 (doze) vezes o valor de locação mensal – em fase de contratação.

**DASA Ascendino Reis São Paulo/SP**

Classe do Imóvel	Edifício Comercial - Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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	R\$ 140.000,00
Anos até o Vencimento	14,7 (período atípico)
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.520.000 (Pottencial Seguradora)

**DASA Sumaré São Paulo/SP**

Classe do Imóvel	Edifício Comercial - Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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	R\$ 375.130,00
Anos até o Vencimento	14,7 (período atípico)
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.752.340 (Pottencial Seguradora)

**Decathlon** São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial - Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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	R\$ 257.000,00
Anos até o Vencimento	29,7 (sendo 9,7 atípicos)
Vencimento	Dezembro/2050 (Período atípico vence em Dezembro/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

**Globo** Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	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	R\$ 250.000,00
Anos até o Vencimento	9,8
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



### Sky Santana de Parnaíba/SP

Classe do Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Santana de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Construída	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	R\$ 300.000,00
Anos até o Vencimento	14,9
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Março
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 no site de Relações com Investidores do Fundo, em <https://alzr11.alianza.com.br>.

<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 ≥ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido ≥ 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 do Fundo](#)

> [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.