



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.

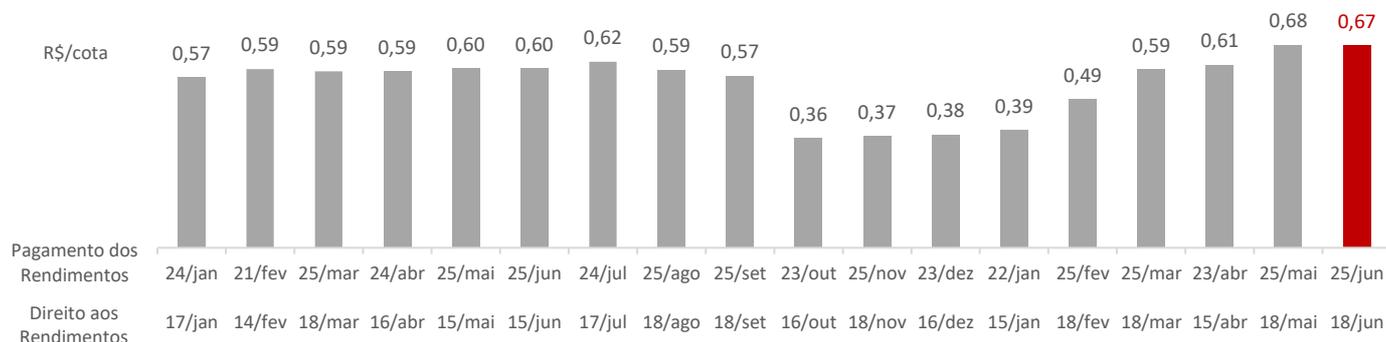


Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

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

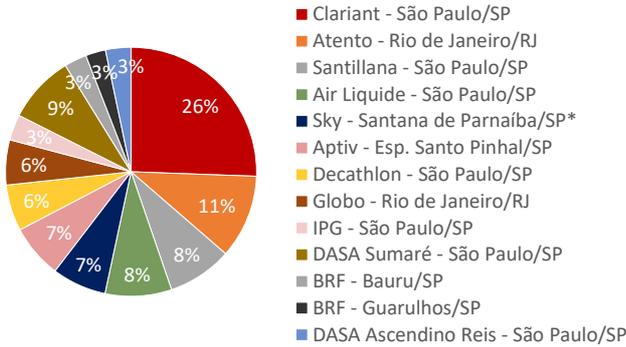
Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

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.





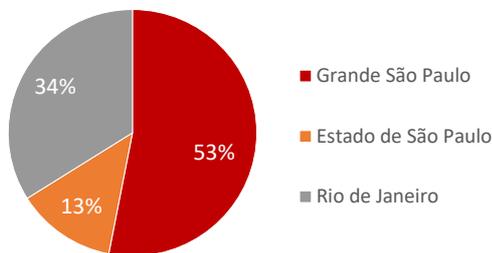
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



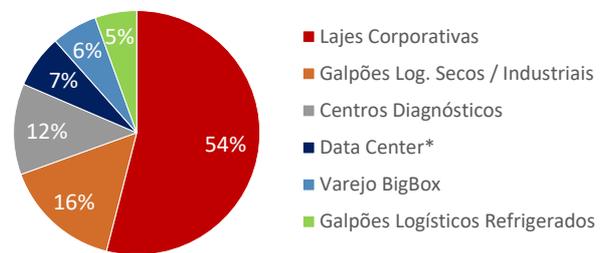
OCUPAÇÃO DO FUNDO



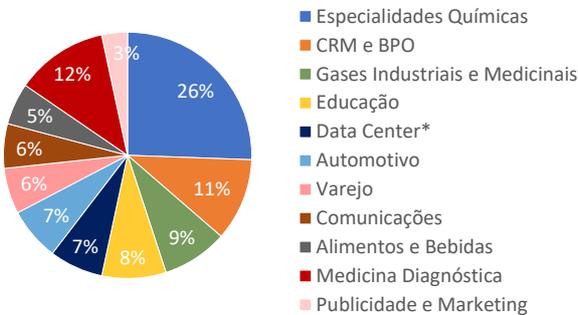
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



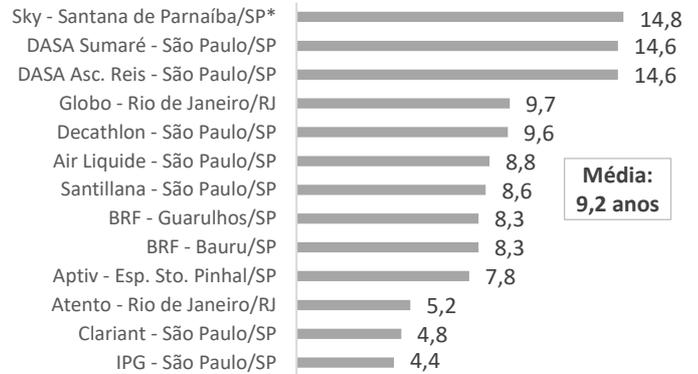
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



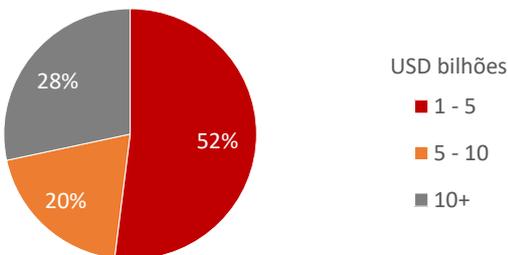
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



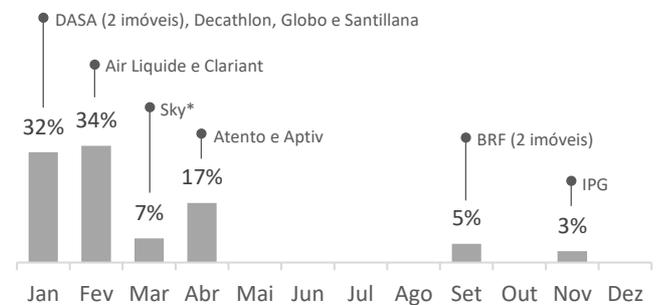
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

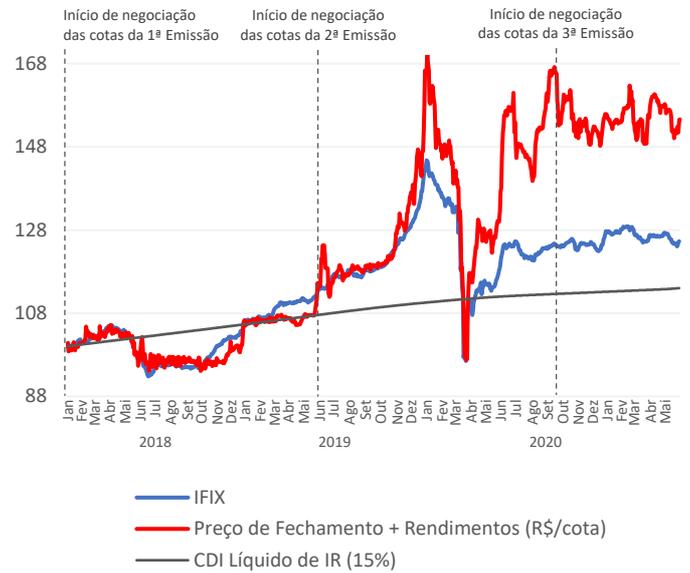


*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

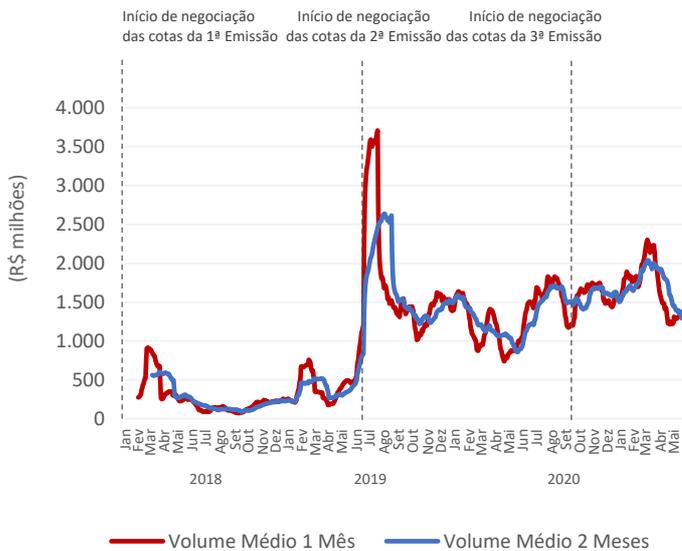
MERCADO SECUNDÁRIO

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

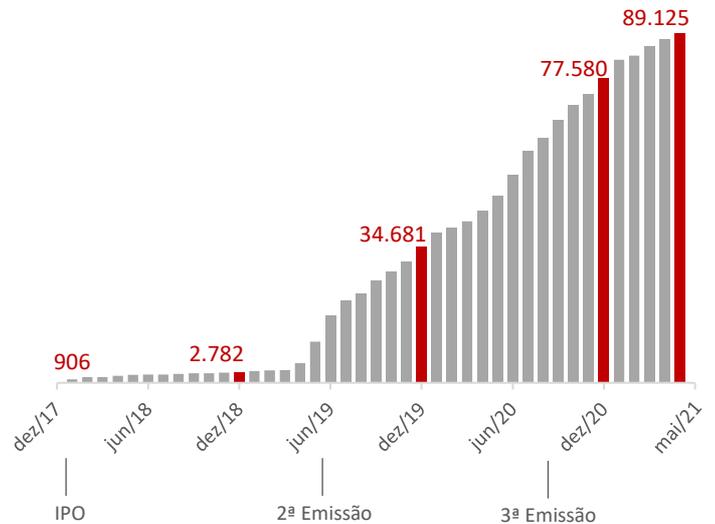
	Maio/2021	Do início até 11/06/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.387.340	R\$ 1.049.921
Volume Total	R\$ 29.134.142	R\$ 891.383.181
Preço de Fechamento	R\$ 124,95	R\$ 121,75
Valor de Mercado	R\$ 559.711.526	R\$ 545.377.177
Varição da cota	-2,8%	21,8%
Retorno Total	-2,3%	48,6%



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS





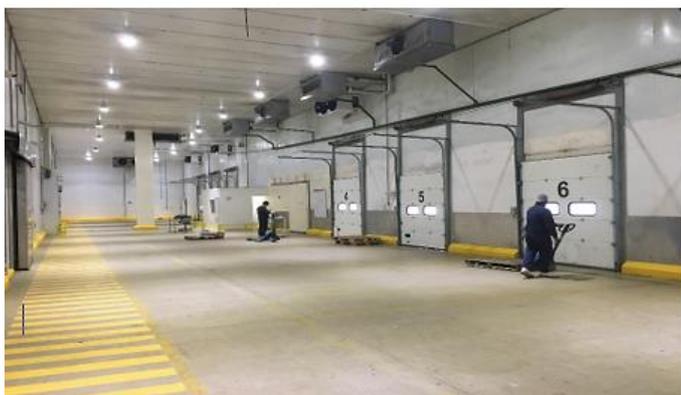
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

**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 ²
Área do Terreno	2.662m ²
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

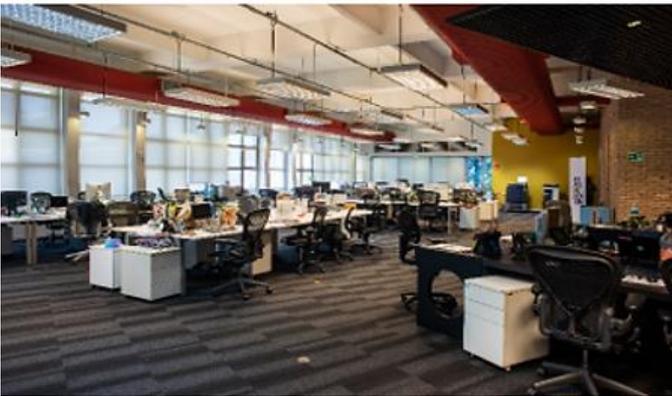
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Vila Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008m ²
Área do Terreno	9.126m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 350.486
Anos até o Vencimento	8,8
Vencimento	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 ²
Área do Terreno	12.906m ²
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 ²
Área do Terreno	11.200m ²
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 ²
Área do Terreno	2.000m ²
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 ²
Área do Terreno	59.239m ²
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 Monouitário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261m ²
Área do Terreno	5.403m ²
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 ²
Área do Terreno	32.834m ²
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 ²
Área do Terreno	1.650m ²
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 ²
Área do Terreno	2.248m ²
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 ²
Área do Terreno	14.978 m ²
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 Monousoário
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	3.879m ²
Área do Terreno	1.125m ²
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 ²
Área do Terreno	19.814 m ²
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>.

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 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.