



ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto 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\$ 690.328.822,27

Patrimônio Líquido*:

R\$ 643.073.060,40

Caixa Líquido

(Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 107.810.974,61

Alianza Digital Realty: R\$ 792.125,30

TOTAL: R\$ 108.603.099,91

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,59/cota

Quantidade de cotas*:

5.085.765 (e 836.246 recibos a serem convertidos em cotas derivados da Oferta Restrita da 4ª Emissão de Cotas do Fundo)

Quantidade de cotistas*:

95.561

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: 31/08/2021.

Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Na sequência da [conclusão](#) da 4ª emissão de Cotas do ALZR11, que capitalizou o Fundo em mais R\$ 163,6 milhões através da emissão de 1,4 milhão novas cotas, e da aquisição do imóvel [Pandurata/Bauducco](#) em 25/06/2021, o Fundo encerrou, em 14/09/2021, a Consulta Formal que **aprovou** a aquisição do Centro Logístico feito sob medida ("*Built-To-Suit*") para a **Coca-Cola FEMSA**.

Desta forma, o ALZR11 seguirá com a formalização da aquisição do referido imóvel, localizado na Avenida do Estado, cidade de Santo André/SP. Relembramos que o imóvel possui ou supera as mais modernas especificações técnicas aplicáveis a galpões logísticos AAA do mesmo porte, e mais detalhes sobre ele podem ser observados no [Material de Apoio](#) criado para auxiliar os cotistas no processo de decisão desta Assembleia. Lembramos, ainda, que o Fundo já desembolsou em 27/04/2021 o valor de R\$ 14,0 milhões a título de sinal pela compra do ativo, e o saldo remanescente de R\$ 101 milhões será pago na conclusão definitiva da transação, que será oportunamente anunciada ao mercado.

Nós, da Alianza, julgamos o resultado desta Consulta Formal bastante satisfatório, dado que mais de 45,8% dos cotistas do Fundo se mobilizaram a participar, representando a manifestação de milhares de cotistas – ressaltamos que esse nível de manifestação ampla da base de cotistas, mesmo com a utilização da plataforma tecnológica para voto a distância, é um resultado bastante difícil de se obter. Mais de 36,1% do total dos cotistas votou **a favor** da aquisição, com cerca de 4,6% se manifestando contrários. Para mais detalhes sobre o resultado da votação, convidamos a todos a observarem as informações contidas no [Termo de Apuração](#) da Assembleia Geral Extraordinária, disponibilizado em 16/09/2021.

Os recursos remanescentes desta 4ª Emissão de Cotas serão aplicados majoritariamente no pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Decathlon, a vencer em 10/12/2021, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 30/12/2020, e potencial integralização de capital adicional no Alianza Digital Realty FII, entre outros ativos e reserva de caixa.

O próximo pagamento dos rendimentos do Fundo está previsto para o dia 24/09/2021, referente ao resultado caixa apurado em agosto/2021, no valor de R\$ 0,6732 por cota, para a base de investidores detentora de cotas no dia 17/09/2021. Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11, que passaram de 4.479.484 para 5.085.765 cotas devido à conversão dos Recibos ALZR13 e ALZR14 derivados do Direito de Preferência e Sobras, respectivamente, da 4ª Emissão do Fundo. Além disso, o aumento do valor em caixa no período também contribui momentaneamente para a leve redução no nível de rentabilidade do Fundo, dado que este se encontra aplicado em fundos de liquidez (DI). Informações sobre os rendimentos derivados dos Investimentos Temporários relacionados aos recibos de subscrição da etapa da Oferta Restrita podem ser conferidos nos seguintes links: [ALZR15](#) e [ALZR16](#).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,1 milhão em agosto e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 95.561 cotistas em 31/08, representando um aumento de 1,4% em relação a julho.

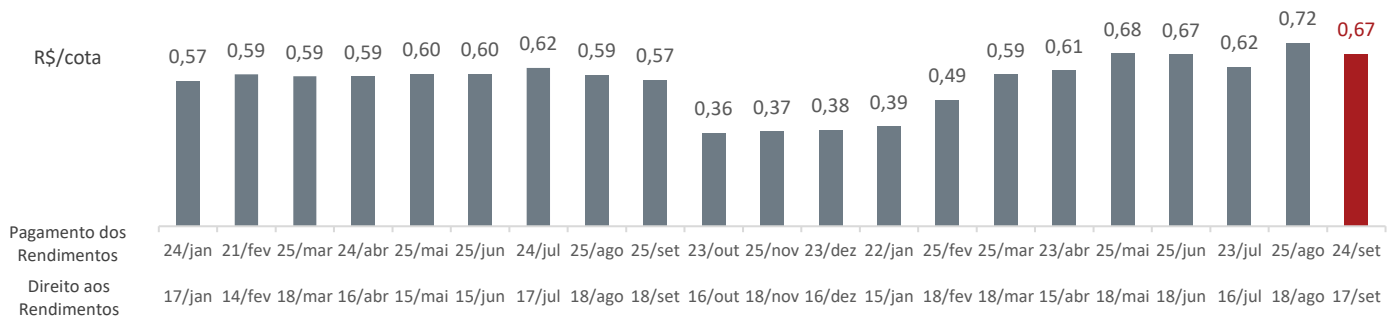
Seguimos confiantes de que os interesses dos cotistas do Fundo estão alinhados com a gestão e agradecemos novamente a todos pela participação na última AGE sob formato de Consulta Formal, e também pelo apoio e confiança no nosso trabalho.

Demonstração de Resultados

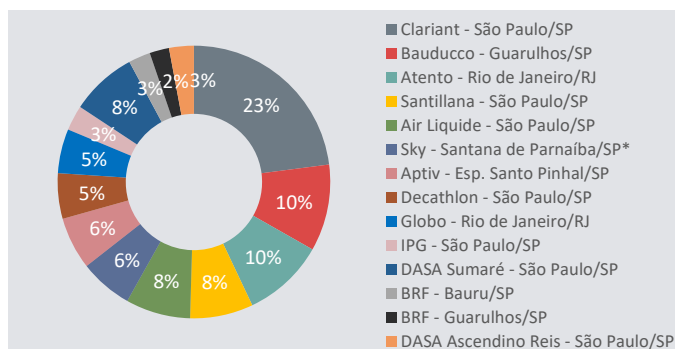
(R\$ mil)	Agosto 2021	Acumulado 2S21
Receitas	4.004	7.785
Receita de Locação	4.700	9.449
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(751)	(1.515)
Receita Financeira Líquida de IR	316	363
Pagamento dos Rendimentos dos Recibos da 4ª Emissão	(261)	(513)
Despesas	(578)	(1.147)
Despesas do Fundo	(578)	(1.159)
Outros	-	12
Resultado Caixa	3.424	6.635
R\$/cota	0,67	1,39
Resultado Distribuído	3.424	6.635
R\$/cota	0,67	1,39

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 24/09/2021, no valor de R\$ 0,6732 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de agosto para a base de investidores do fechamento de 17/09/2021. 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.

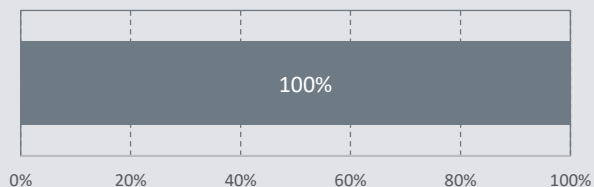


ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

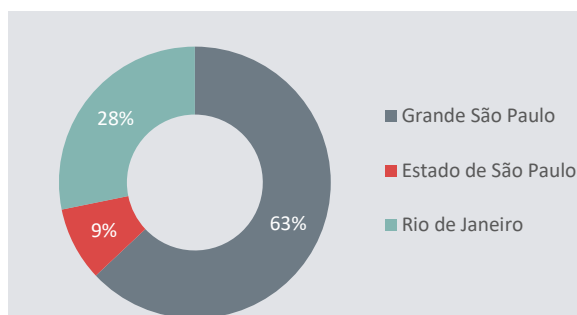


OCUPAÇÃO DO FUNDO

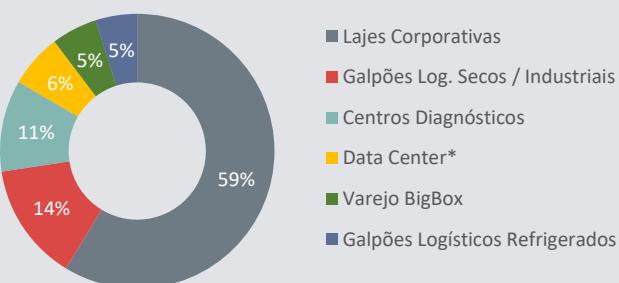
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



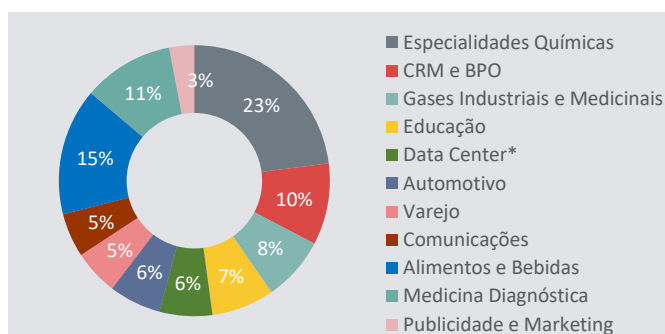
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



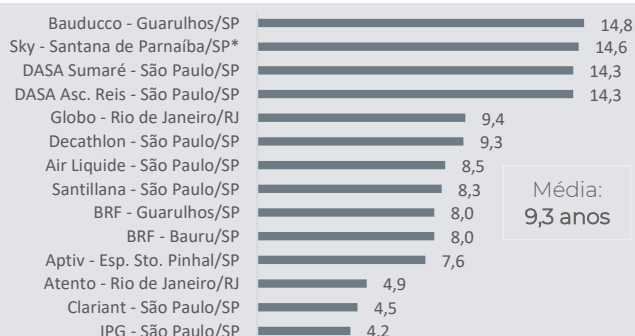
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



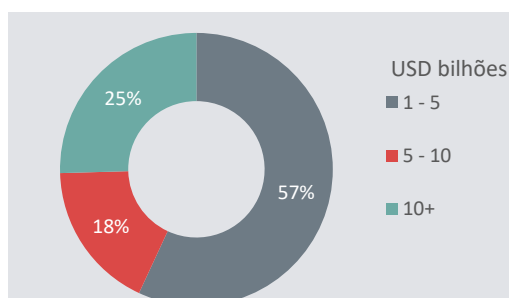
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



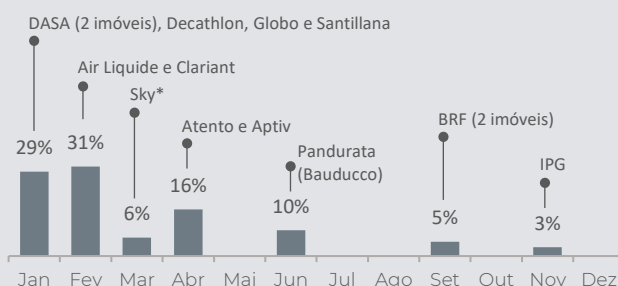
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA



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

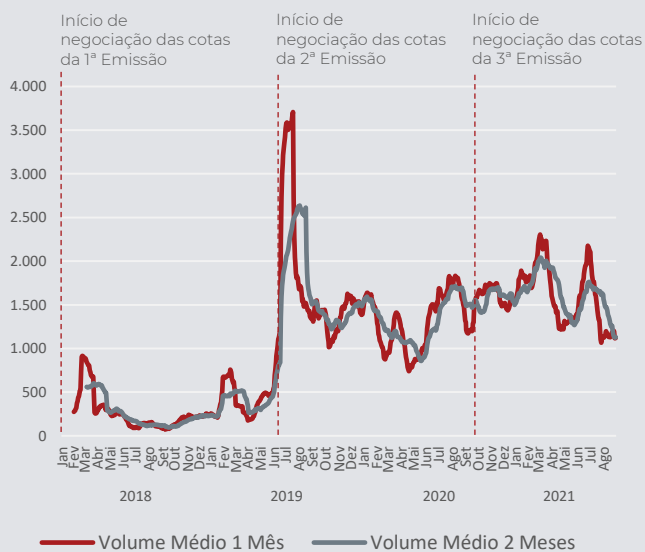
MERCADO SECUNDÁRIO

	Agosto 2021	Início até 14/09/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.118.983	R\$ 1.071.251
Volume Total	R\$ 24.617.630	R\$ 979.123.494
Preço de Fechamento	R\$ 116,57	R\$ 115,42
Valor de Mercado*	R\$ 592.847.626,05	R\$ 683.518.510
Varição da cota	-4,0%	15,4%
Retorno Total	-5,7%	42,3%

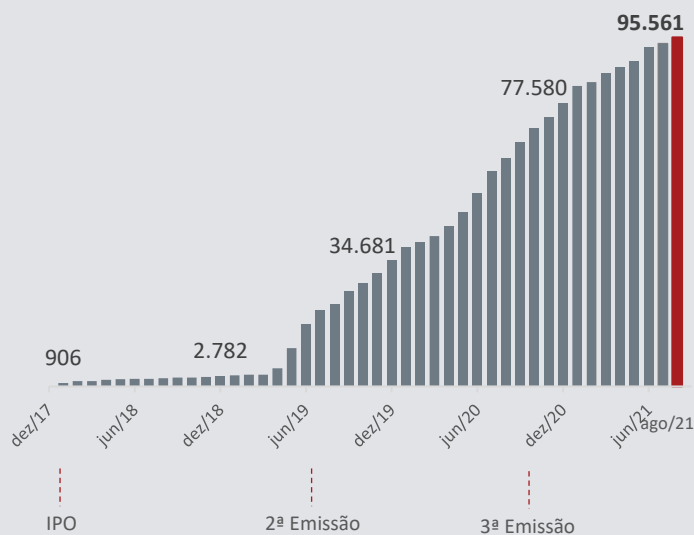
*Obs.: não considera os 836.246 recibos a serem convertidos em cotas, derivados da Oferta Restrita da 4ª Emissão de Cotas do Fundo.



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 ²
Área do Terreno	2.662m ²
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 ²
Área do Terreno	9.126m ²
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 ²
Área do Terreno	12.906m ²
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 ²
Área do Terreno	11.200m ²
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 ²
Área do Terreno	2.000m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 142.842
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\$ 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 Monousuário
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\$ 356.744
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\$ 1.093.750,00
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)
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\$ 140.000,00
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	Edifício 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\$ 375.130,00
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\$ 257.000,00
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	100%

Globo
Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
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\$ 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 ²
Área do Terreno	19.814 m ²

Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 300.000,00
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial Monousuário
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.000 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 420.000,00
Vencimento	Junho/2036
Mês de Reajuste	Junho
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 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.

