



ALIANZA TRUST
RENDA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Julho 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\$ 543.809.357,60 (não considera 4ª emissão)

Patrimônio Líquido*:

R\$ 575.911.624,88

Caixa Líquido

(Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 40.703.908,15

Alianza Digital Realty: R\$ 791.812,95

TOTAL: R\$ 41.495.721,10

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,06/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484 (e 1.442.527 recibos a serem convertidos do Direito de Preferência, Sobras e Oferta Restrita da 4ª Emissão de Cotas do Fundo)

Quantidade de cotistas*:

93.930

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: 31/07/2021.

Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Durante o mês de julho, o Fundo avançou com mais uma importante etapa no processo de captação através da sua 4ª emissão de cotas. Após os períodos de Direito de Preferência e Sobras, onde foram subscritas e integralizadas 611.180 cotas (equivalentes a R\$ 69,3 milhões considerando o Preço de Emissão de R\$ 113,42), iniciou-se o período de “Oferta Restrita”, quando a quantidade remanescente de cotas fora ofertada aos investidores profissionais. Nesta etapa, encerrada já no início do mês de agosto, foram subscritas e integralizadas mais 836.246 novas cotas, equivalentes a cerca de R\$ 95 milhões considerando o Preço de Emissão da oferta. Assim, informamos que a 4ª emissão foi concluída com a subscrição e integralização de um total de 1.442.527 Novas Cotas, permitindo a captação líquida de R\$ 163.611.412,34 pelo Fundo.

Para mais detalhes sobre esta 4ª emissão, recomendamos a leitura de todos os documentos publicados ao longo de sua ocorrência, em especial o [Comunicado de Encerramento](#), disponibilizado em 11/08/2021.

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 *Built-To-Suit* da FEMSA, matéria de votação da AGE mencionada abaixo, e o segundo um *Sale&Leaseback* da Pandurata/Bauducco já concluído em [25/06/2021](#) e o; (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.

O processo de diligência para aquisição do imóvel FEMSA está em fase avançada e destacamos 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, sendo possível, inclusive, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação acima e no Fato Relevante do [início da oferta](#).

Assembleia Geral Extraordinária - Aquisição do Centro Logístico Coca-Cola FEMSA

Como evento subsequente, em sequência ao anunciado no [Fato Relevante](#) de 27/04/2021, o Fundo convoca seus cotistas a deliberarem sobre a aquisição, em situação de potencial conflito de interesses, do Centro Logístico construído sob medida através de uma operação de *Built-To-Suit* (“BTS”) para a Coca-Cola FEMSA, localizado na Avenida dos Estados, S/N, cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo.

As deliberações serão tomadas de forma exclusivamente digital por meio de Consulta Formal e, para esta votação, todos os cotistas do Fundo detentores de cotas na data da convocação receberam, nos e-mails cadastrados em suas corretoras, um e-mail que permite o acesso direto à votação pela plataforma Cuore. Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com, ou, ainda, através do envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP.

Visando facilitar a participação dos Cotistas do Fundo nesta Assembleia, disponibilizamos [Material de Apoio](#) que contém todas as informações importantes referentes a esta nova potencial transação do Fundo. **Incentivamos e agradecemos a participação de todos os**

cotistas até o dia 14/09/2021 e o resultado desta Consulta Formal será divulgado até o dia 21/09/2021. A gestora, através da equipe de Relações com Investidores, está também à disposição para o esclarecimento de quaisquer dúvidas a respeito deste tema.

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/08/2021, referente ao resultado caixa apurado em julho/2021, no valor de R\$ 0,7170 por cota, para a base de investidores detentora de cotas no dia 18/08/2021. Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11, sendo certo que, mais informações quanto aos rendimentos derivados dos Investimentos Temporários, relacionados aos recibos de subscrição da 4ª Emissão de Cotas, podem ser conferidos no [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado em 19/08/2021.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,2 milhão em julho e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 93.930 cotistas em 31/07, representando um aumento de 1,1% em relação a junho.

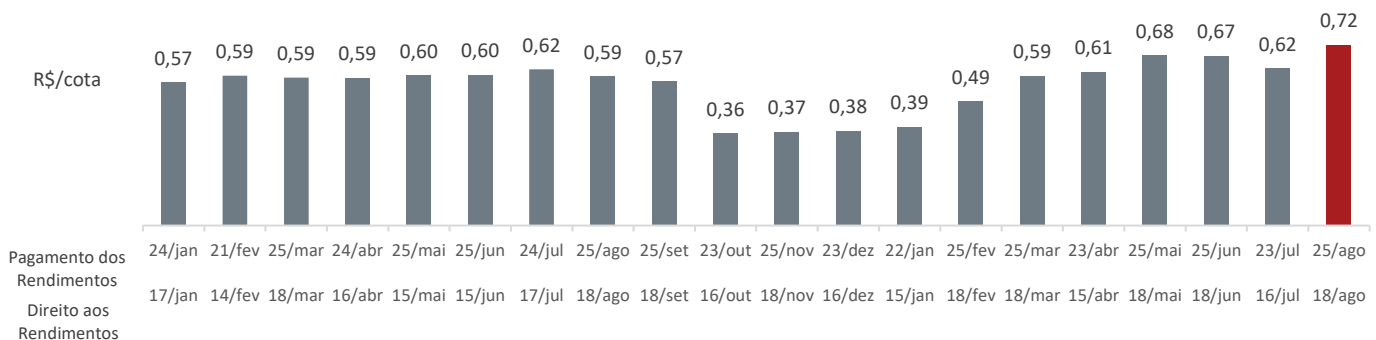
Apesar de a polêmica da proposta da fase 2 de reforma tributária ter trazido grande turbulência ao mercado e afetado negativamente a oferta que estava em andamento, consideramos o resultado bastante satisfatório e agradecemos a todos os investidores a confiança em nosso trabalho. Seguimos alinhados, e fazendo o possível para trazer os melhores resultados possíveis de rendimentos e ganho de capital, dentro do mandato do fundo e escopo do nosso trabalho.

Demonstração de Resultados

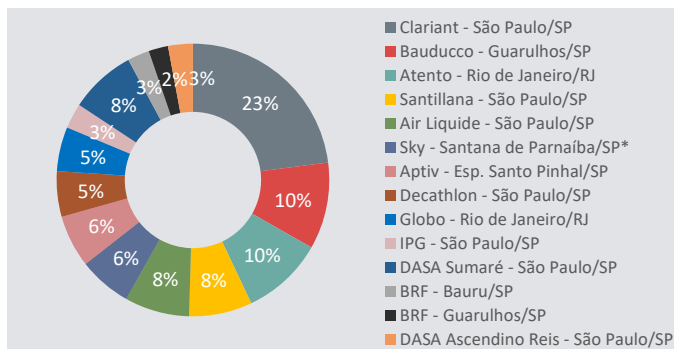
(R\$ mil)	Julho 2021	Acumulado 2S21
Receitas	3.780	3.780
Receita de Locação	4.749	4.749
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(764)	(764)
Receita Financeira Líquida de IR	47	47
Pagamento dos Rendimentos dos Recibos da 4ª Emissão	(252)	(252)
Despesas	(569)	(569)
Despesas do Fundo	(581)	(581)
Outros	12	12
Resultado Caixa	3.212	3.212
R\$/cota	0,72	0,72
Resultado Distribuído	3.212	3.212
R\$/cota	0,72	0,72

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

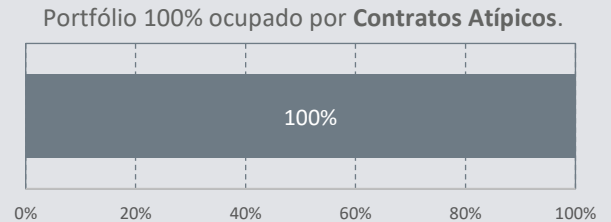
O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/08/2021, no valor de R\$ 0,7170 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de julho para a base de investidores do fechamento de 18/08/2021. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



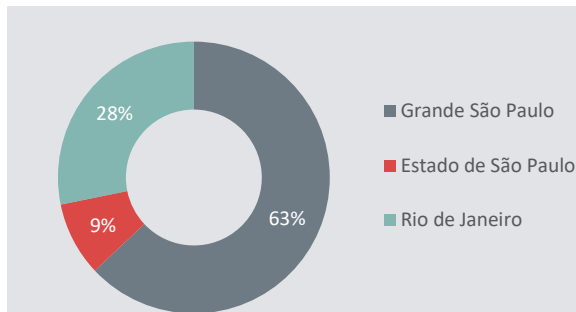
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



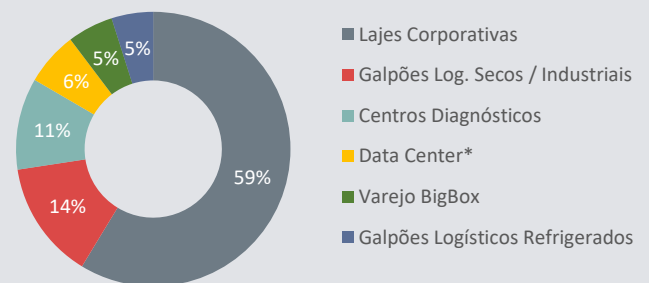
OCUPAÇÃO DO FUNDO



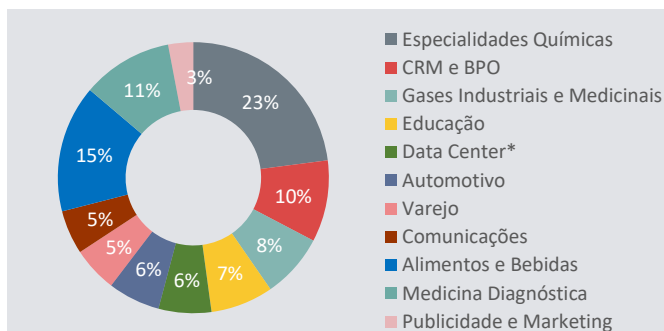
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



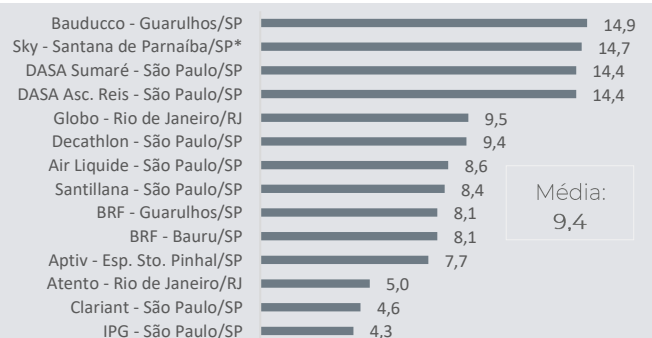
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



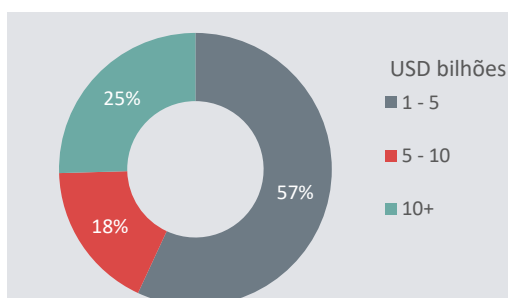
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



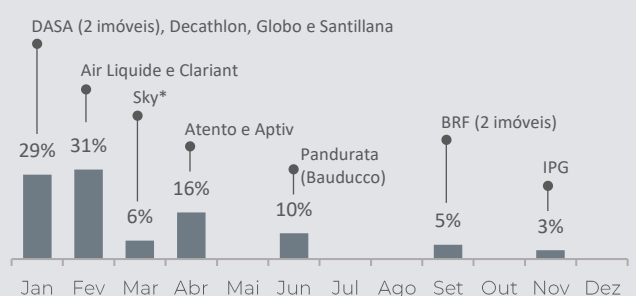
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



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

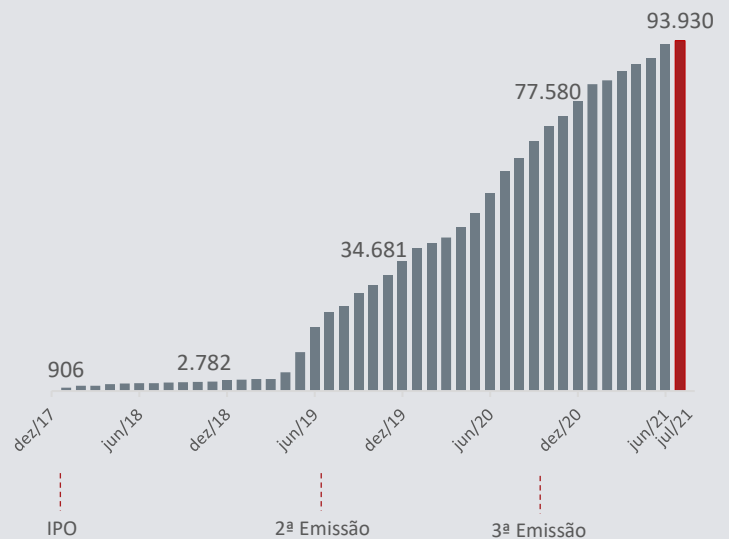
	Julho 2021	Início até 11/08/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.186.110	R\$ 1.071.149
Volume Total	R\$ 24.908.311	R\$ 954.393.506
Preço de Fechamento	R\$ 121,40	R\$ 115,84
Valor de Mercado	R\$ 646.984.061	R\$ 617.352.831
Varição da cota	3,6%	15,8%
Retorno Total	-5,7%	46,4%



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 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 Monusuário
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 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.

