



ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

Relatório Gerencial
Abril 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\$ 576.016.847,56

Patrimônio Líquido*:

R\$ 459.174.855,56

Caixa Líquido (Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 8.569.846,42

Alianza Digital Realty: R\$ 897.630,79

TOTAL: R\$ 9.467.477,21

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 102,51/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484

Quantidade de cotistas*:

87.562

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: 30/04/2021.

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,

Em 23/04, o Fundo convocou seus cotistas a deliberarem, através de **Assembleia Geral Extraordinária**, sobre eventual realização de 4ª emissão de cotas do Fundo, com a emissão de até 2 milhões de novas cotas em até 12 meses. As deliberações estão sendo tomadas de forma não presencial por meio de uma Consulta Formal e, para detalhes sobre o tema, solicitamos aos investidores do Fundo acessarem a [Proposta do Administrador](#) e a [Carta Consulta](#) desta AGE. Esta eventual 4ª emissão permitirá ao Fundo aproveitar oportunidades de investimentos que enxergamos adiante, bem como mudar novamente o patamar de liquidez de suas cotas. O prazo para votação é até o dia 24/05 e a divulgação de seu resultado será feita até o dia 31/05.

Coca-Cola FEMSA

Em 27/04, o Fundo anunciou, através de [Fato Relevante](#), a assinatura de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças para aquisição, condicionada a diversas condições precedentes como a aprovação de situação de potencial conflito de interesses, de imóvel logístico em fase final de construção sob medida, através de uma operação de *Built-To-Suit*, para a **Coca-Cola FEMSA**, localizado na Avenida do Estado, S/N, na cidade de Santo André/SP.

O imóvel possui aproximadamente 37 mil m² de área de terreno e o projeto construtivo que está sendo edificado prevê aproximadamente 13 mil m² de área construída, possuindo ou superando as mais modernas especificações técnicas aplicáveis a galpões logísticos AAA do mesmo porte, tais como: pé direito livre de 12m, vão livre mínimo de 20m, piso industrial para sobrecarga de 7,5 ton./m² com juntas metálicas, cobertura metálica com pintura branca em ambas as faces, isolamento termoacústico e iluminação zenital, portaria blindada, pátio frontal de carga e descarga em piso industrial de concreto, amplo pátio de estacionamento e manobras em pavimento asfáltico, prédio administrativo com projeto de interiores assinado por renomado escritório de arquitetura entregue totalmente mobiliado, sistema de ar-condicionado e cozinha industrial, sistema de combate a incêndio com *sprinklers* e iluminação LED. Quando pronto, será utilizado pelo inquilino como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região metropolitana de São Paulo.

Pandurata (Bauducco)

Como evento subsequente ao encerramento do mês de abril, o Fundo celebrou nesta data, 18 de maio, novo CVC que rege a futura aquisição de um imóvel comercial via *Sale&Leaseback*, de propriedade da Ellece Empreendimentos Ltda. e onde se localiza a sede da **Pandurata Alimentos Ltda.**, empresa industrial do segmento de produtos fornecidos dona das marcas **Bauducco**, **Visconti** e **Tommy**, pelo valor total de R\$ 59 milhões. A Pandurata é uma das maiores e mais tradicionais empresas de alimentos do Brasil, atendendo a mais de 150 mil pontos de vendas e presente em 50 países. Atualmente, a empresa possui um dos parques industriais mais avançados da América Latina, alocando mais de cinco mil funcionários em seis fábricas, sendo quatro na região de Guarulhos/SP, uma em Extrema/MG e uma em Rio Largo/AL.

O imóvel localiza-se na Rua Fritz Reimann, 628, Guarulhos/SP, uma região predominantemente comercial e industrial, com fácil acesso a toda a região metropolitana de São Paulo pelas Rodovias Presidente Dutra e Fernão Dias, Rodoanel e Marginal Tietê. Possui aproximadamente 8 mil m² de área de terreno e cerca de 12 mil m² de área construída.

Uma vez superadas as condições precedentes para aquisição do imóvel e em ato contínuo à sua conclusão, o Fundo celebrará com o inquilino um contrato atípico de locação pelo período mínimo de 15 anos, a contar do início da locação. Será devido ao Fundo, a título de aluguel, o valor mensal de R\$ 420 mil reais, que será corrigido anualmente pelo IPCA. Considerando todas as premissas apresentadas no [Fato Relevante](#), a expectativa é que a transação tenha um impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,06/cota/mês no primeiro



ano. Estimamos que a conclusão definitiva da transação ocorra em até 3 meses a contar desta data e manteremos a todos devidamente informados sobre as evoluções no tema.

Referente ao resultado apurado do mês de abril, o Fundo pagará, no dia 25/05/2021, rendimentos de R\$ 0,6753 por cota para os cotistas da base de 18/05/2021. No mês, apesar da ocorrência ainda de gastos extraordinários como parte restante da impressão e envio dos Informes de Rendimentos aos quase 80 mil cotistas da base de dezembro/2020, além de início dos gastos com laudos de avaliação de todos os ativos do fundo para o fechamento do exercício fiscal (o Fundo tem exercício fiscal de Junho a Junho), o recebimento do primeiro rendimento do fundo Alianza Digital, advindo do aluguel do imóvel da Sky, já permitiu o alcançar o resultado de distribuição anunciado.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,2 milhão em abril e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 87.562 cotistas em 30/04, representando um aumento de 2,1% em relação a março.

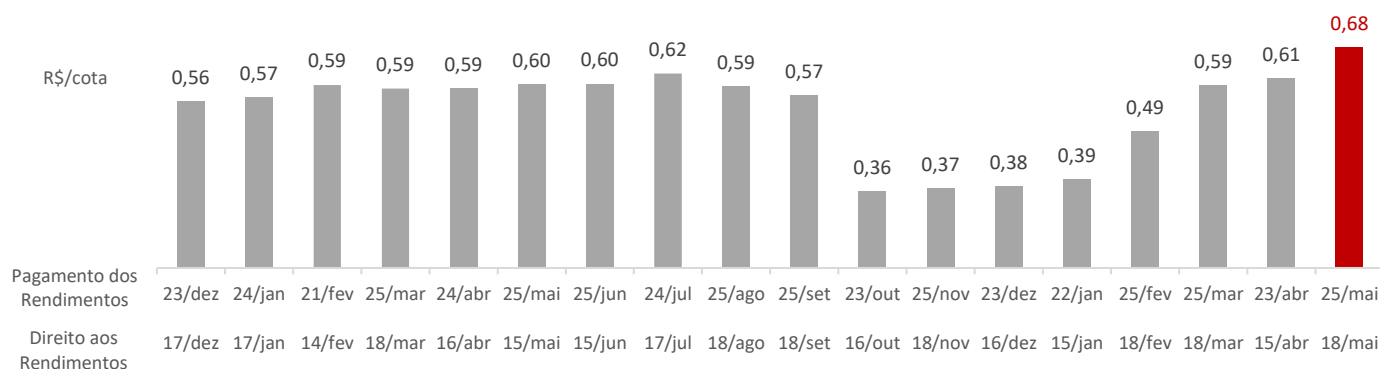
Agradecemos o apoio e confiança de todos e seguimos certos de estarmos traçando, juntos, o melhor caminho para o bom desenvolvimento do Fundo e alinhados às expectativas de nossos investidores. Estamos sempre à disposição através de nossos canais de relacionamento e desejamos a todos excelentes investimentos!

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

| (R\$ mil) | Abril 2021 | Acumulado 1S21 |
|---|--------------|----------------|
| Receitas | 3.546 | 12.501 |
| Receita de Locação | 4.259 | 13.934 |
| Despesas de juros por aquisição de imóvel | (739) | (1.610) |
| Receita Financeira Líquida de IR | 26 | 177 |
| Despesas | (521) | (1.884) |
| Despesas do Fundo | (509) | (2.063) |
| Outros | (12) | 180 |
| Resultado Caixa | 3.025 | 10.617 |
| R\$/cota | 0,68 | 2,37 |
| Resultado Distribuído | 3.025 | 10.617 |
| R\$/cota | 0,68 | 2,37 |

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/05/2021, no valor de R\$ 0,6753 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 18/05/2021. 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.





PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

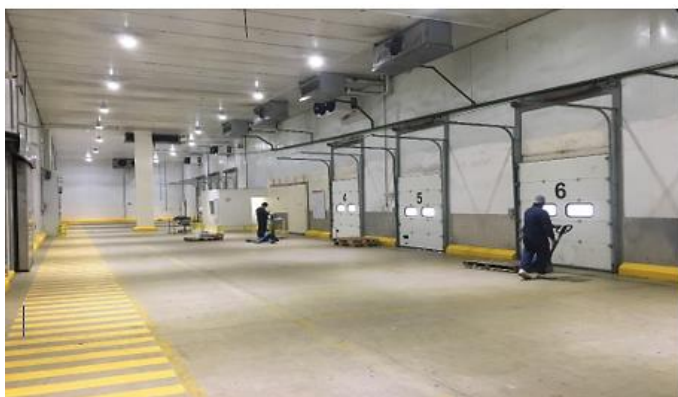
**Atento** Rio de Janeiro/RJ

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 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) |

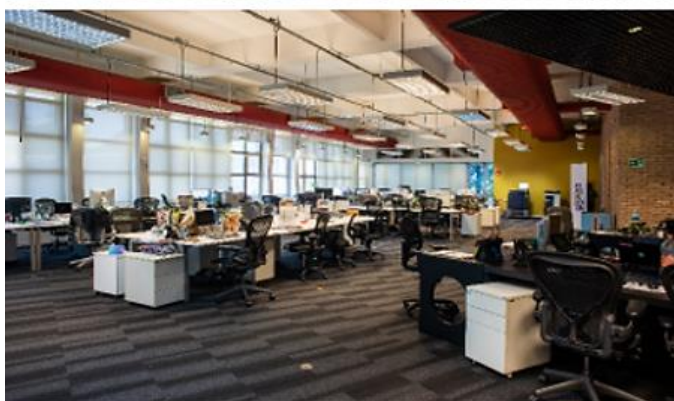


**BRF Bauru/SP**

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| 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

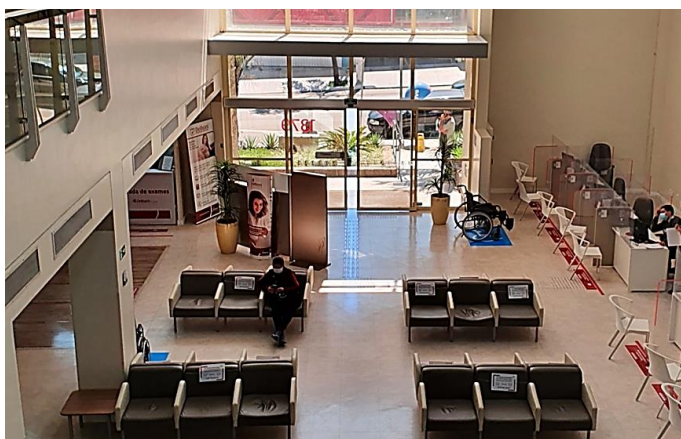
| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Classe de Imóvel | Galpão Logístico / Industrial |
| Localização | Espírito Santo do Pinhal/SP |
| Participação no Imóvel | 100% |
| Área Bruta Locável | 18.591m ² |
| Área do Terreno | 59.239m ² |
| Tipo de Contrato de Locação | 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 Monousoário |
| 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 Monousuário |
| 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 |

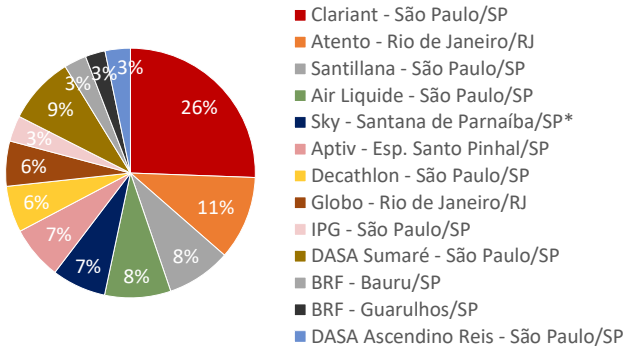


Sky Santana de Parnaíba/SP

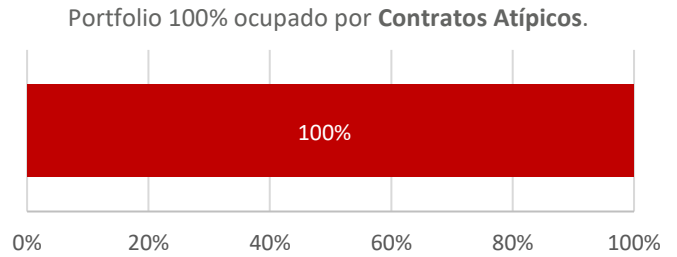
| | |
|-----------------------------|--|
| Classe do Imóvel | Data Center |
| Localização | Tamboré – Santana de Parnaíba/SP |
| Participação no Imóvel | 100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII) |
| Área Construída | 4.027 m ² |
| Área do Terreno | 19.814 m ² |
| Tipo de Contrato de Locação | 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 |



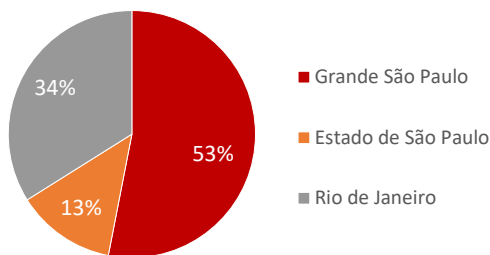
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



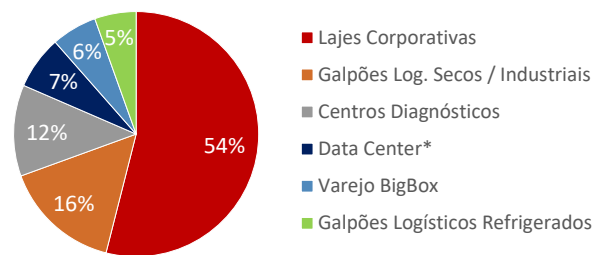
OCUPAÇÃO DO FUNDO



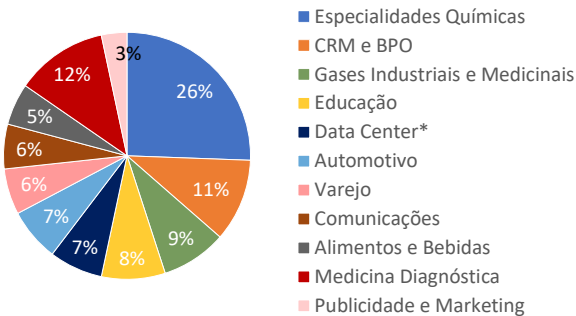
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



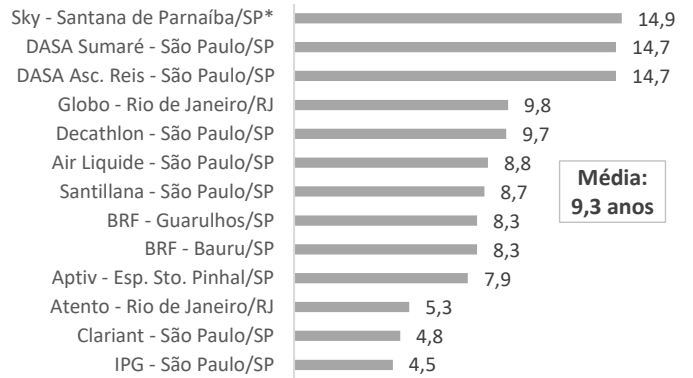
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



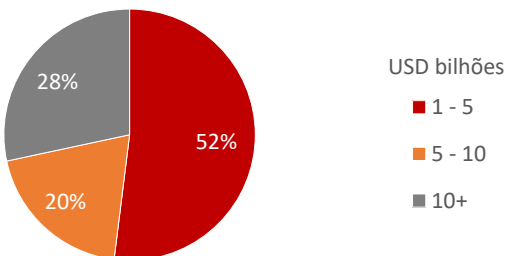
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



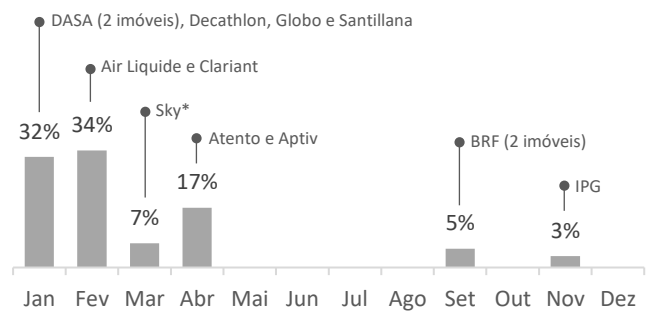
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

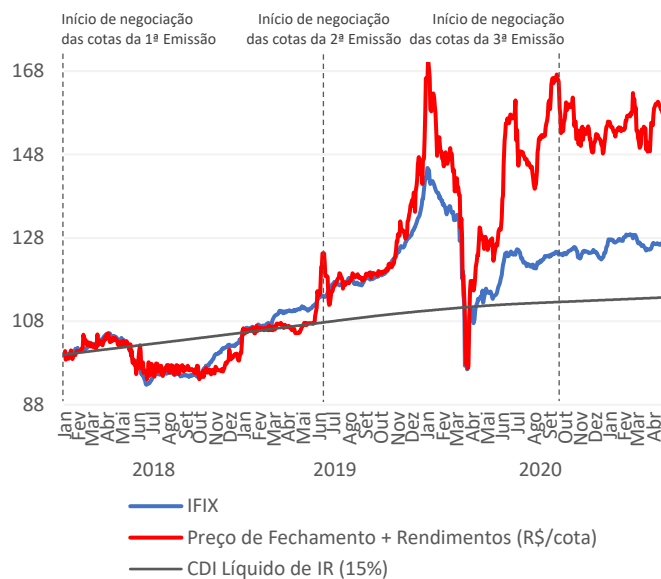


*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

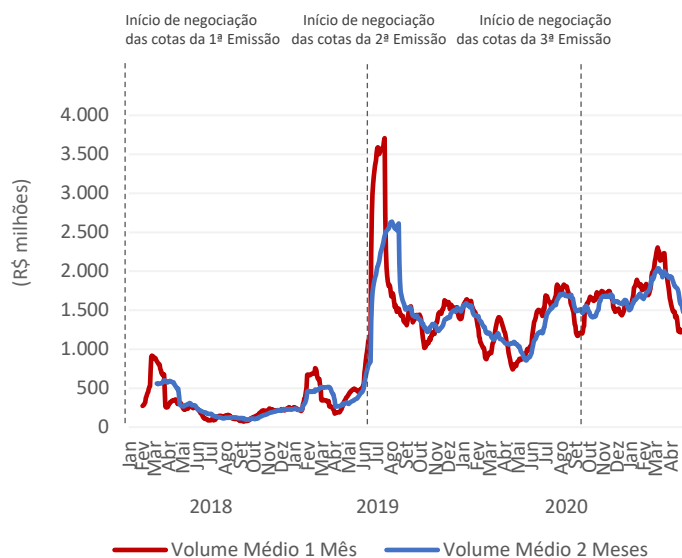
MERCADO SECUNDÁRIO

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

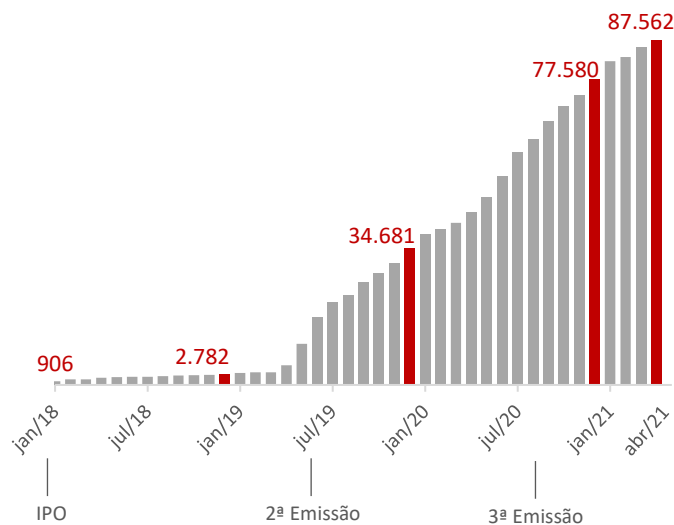
| | Abril/2021 | Do início até 13/05/2021 |
|---------------------|-----------------|--------------------------|
| Presença em Pregões | 100% | 100% |
| Volume Diário Médio | R\$ 1.236.147 | R\$ 1.035.945 |
| Volume Total | R\$ 24.722.933 | R\$ 858.798.694 |
| Preço de Fechamento | R\$ 128,59 | R\$ 126,05 |
| Valor de Mercado | R\$ 576.016.848 | R\$ 564.638.958 |
| Varição da cota | 0,0% | 26,1% |
| Retorno Total | 0,5% | 51,6% |



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



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.