



# ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

**Relatório Gerencial**  
Março 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\$ 459.176.735,74

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

ALZR11: R\$ 23.170.745,87

Alianza Digital Realty: R\$ 895.936,55

**TOTAL: R\$ 24.066.682,42****Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 102,50/cota

**Quantidade de cotas\*:**

4.479.484

**Quantidade de cotistas\*:**

85.580

**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: 31/03/2021.

## 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 31 de março, o Fundo comunicou a aquisição de um imóvel da **Sky**, empresa concessionária de serviços de telecomunicações que, além do serviço de TV por assinatura, é provedora de internet banda larga 4G e é controlada pela americana AT&T, pelo valor de R\$ 49,3 milhões.

O imóvel, que abriga um dos principais Data Centers e Centro de Transmissões da Sky na América Latina, está localizado em Tamboré, Santana de Parnaíba (SP), em um terreno de 19.814 m<sup>2</sup>, sendo 4.027 m<sup>2</sup> de área construída e capacidade de energia elétrica instalada para as operações de TI de 1.800 kW. O imóvel possui, ainda, diversas características particulares e necessárias para o desenvolvimento das atividades de um data center, como sistema de refrigeração com chillers e trocadores de calor, geradores capazes de atender a totalidade do Imóvel por até 40 horas ininterruptas sem a necessidade de reabastecimento em caso de queda no suprimento de energia, banco de baterias, sistema de combate a incêndio a gás e segurança 24 horas por dia, com câmeras de monitoramento, entre outras.

A região abriga o principal polo de data centers do Brasil, responsável por cerca de um terço do estoque total de energia utilizada em Tecnologia da Informação do país. É uma região livre de riscos de alagamento e próxima às linhas de alta tensão, representando excelente acesso à energia elétrica demandada para as atividades de Data Centers, bem como acesso a inúmeras opções de fibra óptica com excelente conectividade.

Entendemos que a aquisição possa ser vista como um marco na indústria dos Fundos de Investimentos Imobiliários do país, dado que o ALZR11 se torna o primeiro FII brasileiro a ingressar no setor de infraestrutura digital, permitindo a todos os investidores o acesso direto e fácil a este mercado através da aquisição de cotas do Fundo. A operação foi feita por meio de um contrato de *Sale&Leaseback* de 15 anos com o novo fundo da Alianza, o **Alianza Digital Realty FII**, focado em ativos similares a este e cujo único cotista é o ALZR11.

O contrato de locação, atípico, possui aluguel inicial no valor de R\$ 300 mil mensais e é corrigido anualmente pelo IPCA. O contrato traz também uma carta fiança válida por 36 meses, com renovação anual. A expectativa para o primeiro ano desta operação é a geração de um incremento na distribuição do Fundo de aproximadamente R\$ 0,067/cota/mês. Demais detalhes podem ser acessados diretamente no [Fato Relevante](#) da operação.

Com esta última aquisição, o ALZR11 comprou 6 imóveis entre os meses de setembro de 2020 e março de 2021, totalizando quase R\$ 396 milhões nessas operações. O ALZR11 conta, agora, com 13 imóveis em seu portfólio, que são utilizados por 11 inquilinos distintos.

Como evento subsequente, nesta data, 15 de abril, o Fundo convoca seus cotistas a deliberarem, através de **Assembleia Geral Extraordinária**, sobre eventual futura realização de 4ª emissão de cotas do Fundo, com a emissão de até 2 milhões de novas cotas em até 12 meses. As deliberações serão tomadas de forma não presencial por meio de Consulta Formal e, para participarem, nossos cotistas receberão, nos e-mails cadastrados em suas corretoras, um e-mail que permite o acesso direto à votação. Para mais detalhes, solicitamos aos investidores do Fundo a gentileza de acessarem a [Proposta do Administrador](#) e a [Carta Consulta](#) desta AGE. Todo exercício de voto fora da plataforma online disponibilizada deverá ser encaminhado diretamente para o Administrador do Fundo, BTG Pactual, através do e-mail [ri.fundoslizados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslizados@btgpactual.com).

Esta eventual 4ª emissão permitirá ao Fundo aproveitar oportunidades de investimentos que enxergamos adiante, bem como mudar novamente o patamar de liquidez das nossas cotas. Os cotistas do Fundo poderão se manifestar até o dia 15 de maio e o resultado desta Consulta Formal será disponibilizada até o dia 21 de maio.

Referente ao resultado apurado do mês de março, o Fundo pagará, no dia 23/04/2021, rendimentos de R\$ 0,6086 por cota para os cotistas da base de 15/04/2021. No mês, o pacote de despesas do Fundo sofreu impacto significativo relacionado aos gastos com

impressão e envio dos Informes de Rendimentos anuais aos quase 80 mil cotistas da base de dezembro/2020, que se traduziu em um incremento de mais de 22% nas despesas de março diante de fevereiro e reduzindo pontualmente, assim, o lucro distribuível. Ressaltamos que este gasto é extraordinário e não se repetirá nos próximos meses.

Assim, considerando uma situação normalizada dos níveis de receitas e despesas, após a conclusão de todas as recentes aquisições pelo Fundo, projeta-se que os recebimentos dos aluguéis serão da ordem de R\$ 0,77/cota/mês no próximo ano, sem considerar correção de inflação, e devem permitir distribuições de rendimentos na faixa de R\$ 0,71 a R\$ 0,73/cota/mês, considerando a hipótese de manutenção da situação corrente dos contratos, patamar de despesas apurado até o mês de fevereiro e número de quotas emitidas.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,7 milhões em março e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 85.580 cotistas em 31/03, representando um aumento de 3,0% em relação a fevereiro.

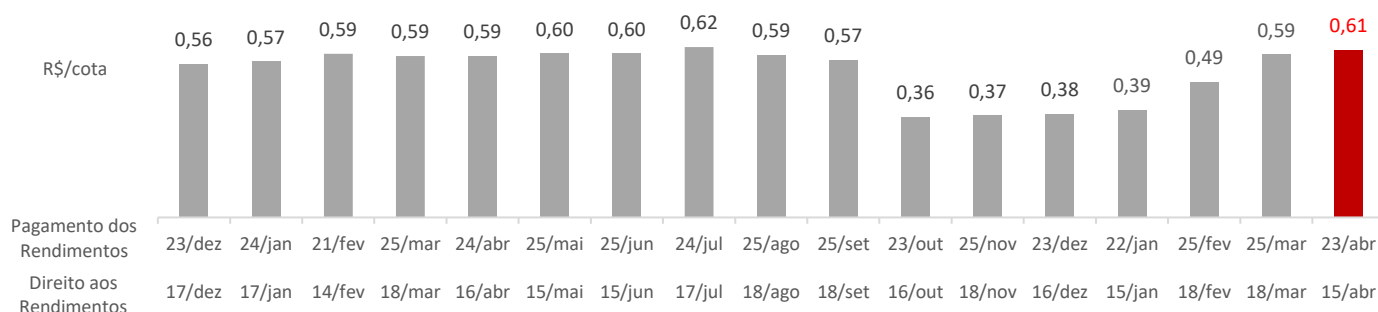
Agradecemos o apoio de todos e continuamos confiantes de que as ações tomadas pela gestão seguem em linha com os interesses de nossos cotistas. Desejamos a todos excelentes investimentos!

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Março 2021	Acumulado 1S21
<b>Receitas</b>	<b>3.608</b>	<b>9.147</b>
Receita de Locação	3.962	9.868
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(397)	(871)
Receita Financeira Líquida de IR	44	150
<b>Despesas</b>	<b>(882)</b>	<b>(1.362)</b>
Despesas do Fundo	(600)	(1.554)
Despesas com correção e atualização monetária	(282)	192
<b>Resultado Caixa</b>	<b>2.726</b>	<b>7.592</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,61</b>	<b>1,69</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.726</b>	<b>7.592</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,61</b>	<b>1,69</b>

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/04/2021, no valor de R\$ 0,6086 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 15/04/2021. 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 <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	8,9
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	8,4
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	8,4
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	8,6 (sendo 4,6 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	8,0
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	8,8
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	4,9
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	14,8 (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	14,8 (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	29,8 (sendo 9,8 atípicos)
Vencimento	Dezembro/2050 (Período atípico vence em Dezembro/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

**Globo** Rio de Janeiro/RJ

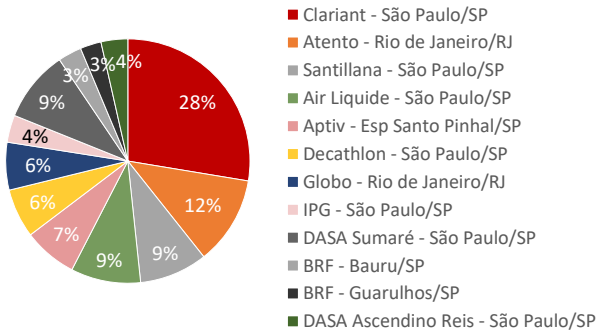
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	3.879m <sup>2</sup>
Área do Terreno	1.125m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 250.000,00
Anos até o Vencimento	9,8
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



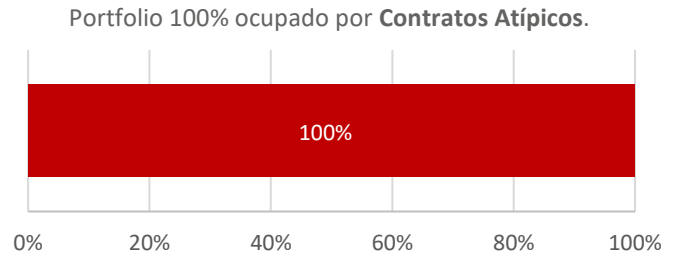
### Sky Santana de Parnaíba/SP

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	15,0
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA

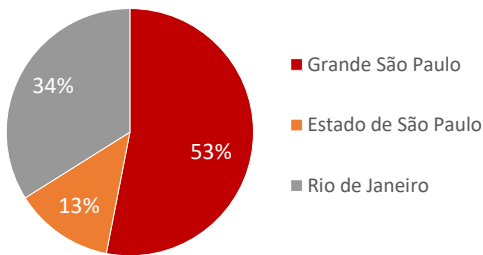
### ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



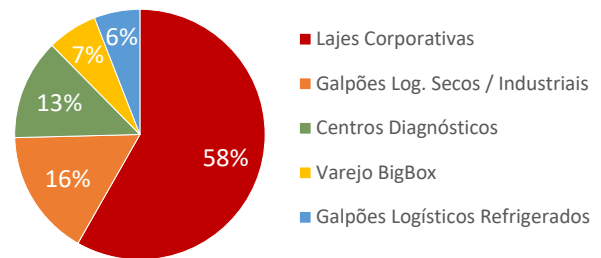
### OCUPAÇÃO DO FUNDO



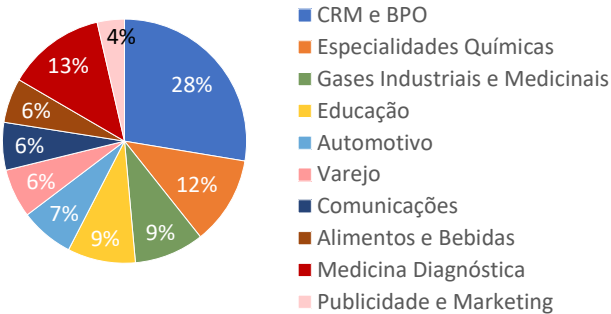
### ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



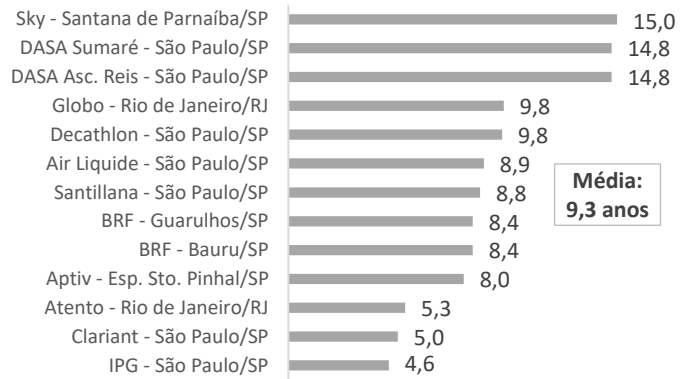
### ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



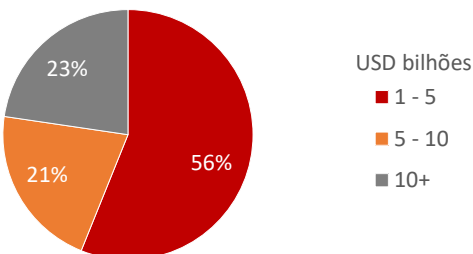
### ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



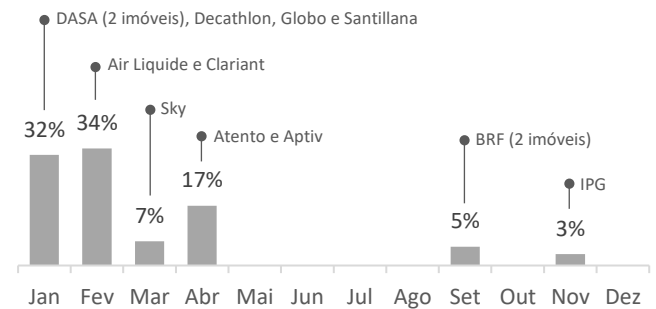
### ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



### ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



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

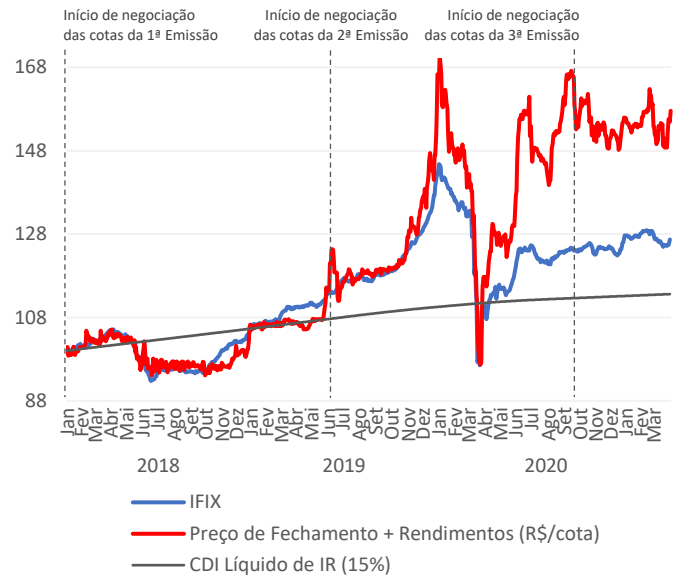


Obs.: Os gráficos acima de aluguéis não consideram o imóvel da Sky, dado que a aquisição do referido imóvel aconteceu no dia 31/03/2021.

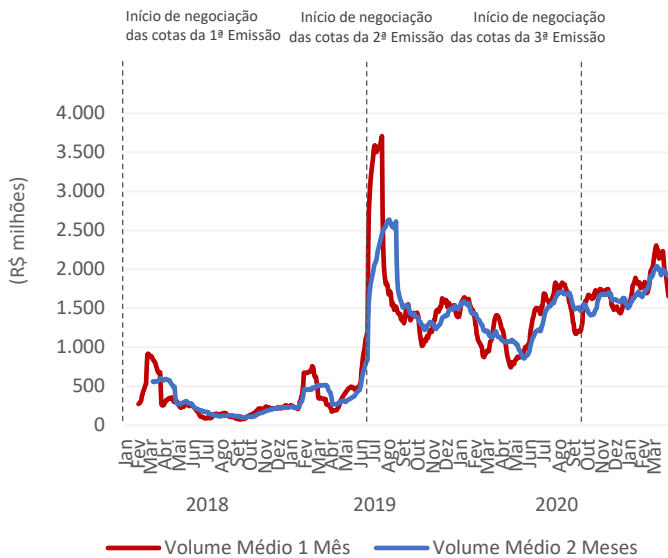
## MERCADO SECUNDÁRIO

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

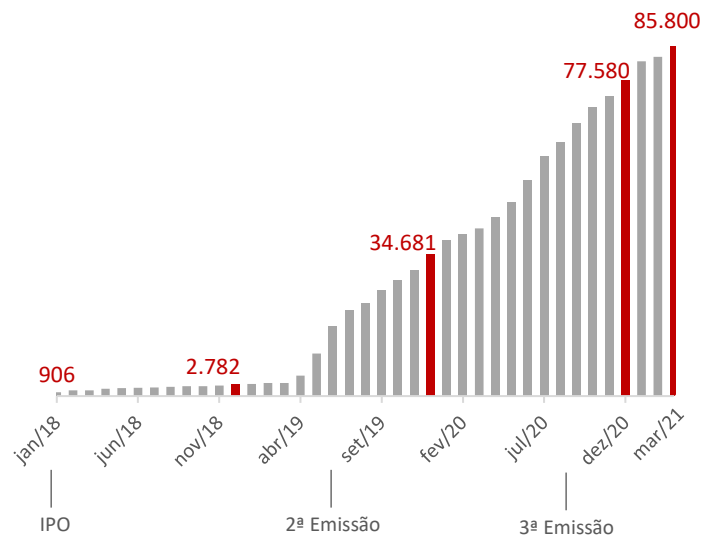
	Março/2021	Do início até 12/04/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.737.087	R\$ 1.028.880
Volume Total	R\$ 39.952.998	R\$ 830.306.429
Preço de Fechamento	R\$ 128,59	R\$ 131,00
Valor de Mercado	R\$ 576.016.848	R\$ 586.812.404
Varição da cota	2,0%	31,0%
Retorno Total	2,4%	51,0%



## 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>.

<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 $\geq$ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido $\geq$ 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.