



# ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII ALZR11

Relatório Gerencial  
Janeiro 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\$ 584.796.636,20

#### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 459.379.143,05

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

R\$ 49.973.195,84

#### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 102,55/cota

#### Quantidade de cotas\*:

4.479.484

#### Quantidade de cotistas\*:

82.253

#### 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: 31/01/2021.

### 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,

Estamos muito entusiasmados com as recentes evoluções ocorridas no Fundo e com as notícias compartilhadas neste relatório. A seguir apresentamos os detalhes mais recentes relacionados às novas aquisições:

#### Globo

Neste mês de janeiro, com a conclusão das devidas diligências, o Fundo finalizou a aquisição do imóvel da Globo localizado no Jardim Botânico, bairro nobre e bastante valorizado da cidade do Rio de Janeiro. A transação, inicialmente anunciada através do [Fato Relevante](#) disponibilizado em 21/12/2020, se deu através do pagamento do saldo residual no valor de R\$ 33,75 milhões, conforme anunciado no segundo [Fato Relevante](#) da operação disponibilizado no dia 29/01/2021 – o valor total da aquisição é de R\$ 37,5 milhões.

Com isso e partir daquela data, o Fundo passou a deter os direitos integrais sobre o imóvel, cujo Contrato de Locação, também atípico e com duração de 10 anos a contar da data de fechamento, estabelece o pagamento mensal de R\$ 250 mil a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA. Isso se traduz em uma expectativa de impacto de distribuição de aproximadamente R\$ 0,0558/cota/mês aos cotistas do Fundo no primeiro ano.

#### Clariant

Na data de hoje, 18/02/2021, o Fundo informou aos seus cotistas e ao mercado que concluiu a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 18.001, em São Paulo/SP, através da aquisição de 100% das cotas da Sociedade proprietária do Imóvel. A transação se deu através do pagamento do saldo residual no valor de R\$ 135,8 milhões que, somados ao sinal e princípio de pagamento, perfaz o valor total de aquisição de R\$ 150,8 milhões.

Em momento seguinte à finalização da aquisição, o Fundo cedeu transitoriamente os aluguéis devidos pela Clariant para uma operação de securitização. Através desta operação, que possui dois anos de carência para início do pagamento do saldo devedor e custo de 5,50% ao ano (com saldo corrigido com o contrato de locação, pelo IPCA, anualmente), o Fundo adquiriu o Imóvel utilizando efetivamente cerca de R\$ 53 milhões de seu caixa (Equity), tendo financiado o restante através do montante securitizado.

Com isso, do ponto de vista de *cash-on-cash yield* – métrica que melhor permite entender o real impacto das aquisições para o Fundo – o retorno estimado obtido sobre o capital empregado será de aproximadamente 14,3% no seu primeiro ano, o que representa aproximadamente +R\$ 0,14/cota/mês.

Para todos os demais detalhes, convidamos a acessarem os Fatos Relevantes desta operação através dos seguintes links: [Fato Relevante](#) de 10/12/2020 e [Fato Relevante](#) de 18/02/2021.

Com estas duas aquisições, o Fundo conclui mais uma etapa bem-sucedida iniciada no final de agosto de 2020 com a captação de recursos através da sua 3ª emissão de cotas. Cabe ressaltar que as diligências para aquisição destes 5 novos negócios aconteceram em período bastante curto, especialmente quando consideradas todas as dificuldades ainda impostas pela pandemia do COVID-19, bem como as estruturações das securitizações envolvidas nas operações de DASA e Clariant.



Referente ao mês de janeiro, o Fundo pagará, no dia 25/02/2021, rendimentos de R\$ 0,4933 por cota para os cotistas da base de 18/02/2021.

Este incremento é explicado pelos seguintes fatores: **(i) DASA:** conforme já apresentado no [Relatório Gerencial](#) de Dezembro/2020, devido à uma questão contábil e regulatória, o primeiro aluguel recebido pela locação dos dois imóveis da DASA (competência dezembro) não pôde ser distribuído aos cotistas no mês passado. Assim, este valor foi incorporado à base de rendimentos distribuíveis deste mês, perfazendo o total de R\$ 500 mil; **(ii) Decathlon:** recebimento do primeiro aluguel no valor de R\$ 257 mil; **(iii) Air Liquide e Santillana:** ambos contratos foram reajustados pelo IPCA agora em janeiro/2021 representando, em conjunto, aumento de R\$ 31 mil na receita do Fundo; e **(iv) Globo:** recebimento parcial do primeiro aluguel, *pro-rata* relativo a 3 dias de janeiro, no valor de R\$ 24 mil.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,8 milhão em janeiro e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 82.253 cotistas em 31/01, representando um aumento de 6,0% em relação a dezembro.

Conforme já anunciado anteriormente, o Fundo disponibilizou também na data de hoje novo [Comunicado ao Mercado](#), formalizando aos seus cotistas e ao mercado em geral que passou a pagar, já na competência de janeiro, a taxa de gestão em sua integralidade, fato que não acontecia desde junho/2019. Ressaltamos que, do momento que a Gestora abriu mão desta remuneração, deixou de receber no período, aproximadamente, R\$ 2,2 milhões, em favor de um maior alinhamento de interesses entre a Gestora e os cotistas.

Por fim, informamos que a partir da divulgação deste relatório, o e-mail de Relações com Investidores do Fundo passa a ser [alZR11@alianza.com.br](mailto:alZR11@alianza.com.br), e estamos sempre à disposição para tirar dúvidas e prestar quaisquer esclarecimentos sobre o Fundo.

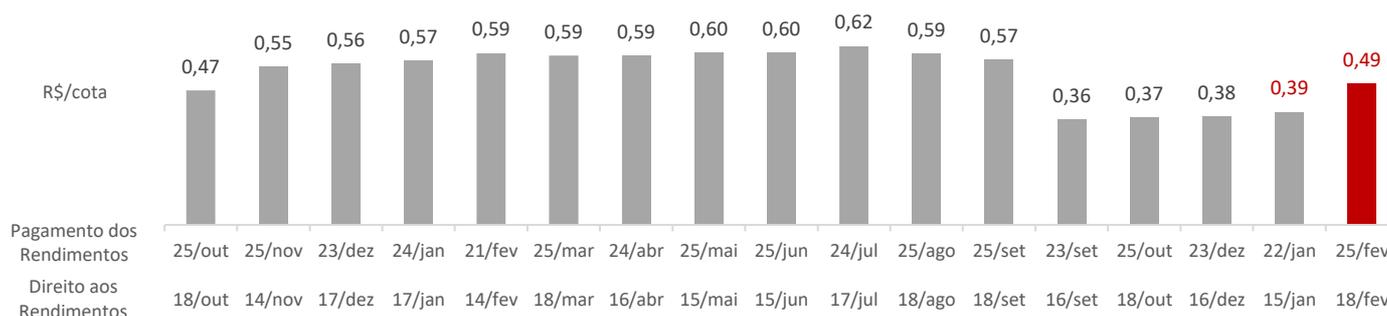
Seguimos confiantes de que estamos no caminho certo do melhor desenvolvimento do Fundo. Agradecemos o apoio e confiança de todos e desejamos ótimos investimentos.

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Janeiro 2021	Acumulado 1S21
<b>Receitas</b>	<b>2.676</b>	<b>2.676</b>
Receita de Locação	2.604	2.604
Receita Financeira Líquida de IR	72	72
<b>Despesas</b>	<b>(467)</b>	<b>(467)</b>
Despesas do Fundo	(467)	(467)
Despesas dos Imóveis	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>2.210</b>	<b>2.210</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.210</b>	<b>2.210</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/02/2021, no valor de R\$ 0,4933 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 18/02/2021. 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 Monousoário
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	5,5
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	9,1
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	8,6
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	8,6
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	8,8 (sendo 4,8 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	8,2
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	8,9
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	5,0
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	14,9 (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	14,9 (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

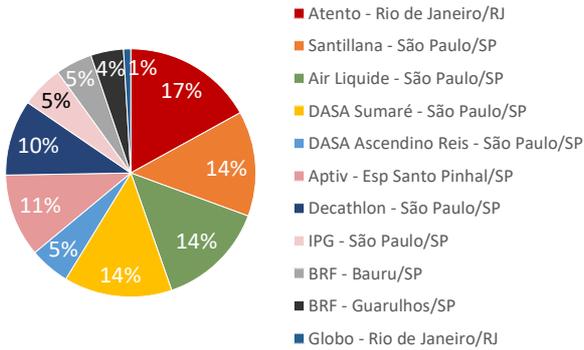
Classe do Imóvel	Edifício Comercial - Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	8.765 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	14.978 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 257.000,00
Anos até o Vencimento	29,9 (sendo 9,9 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	10,0
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



### ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



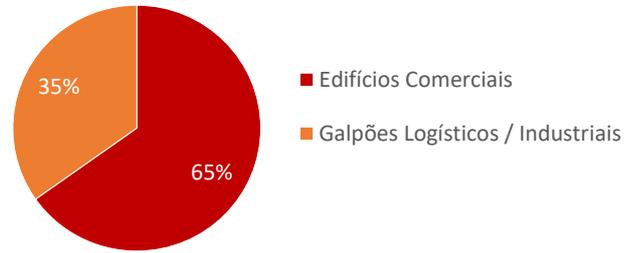
### OCUPAÇÃO DO FUNDO



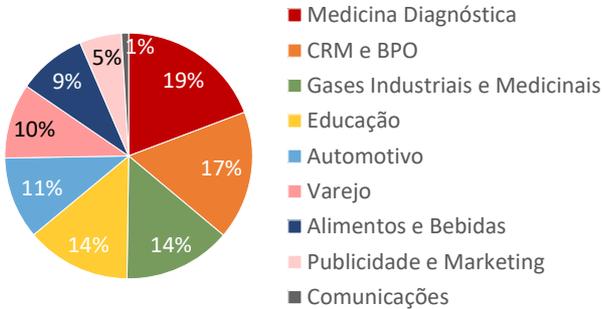
### ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



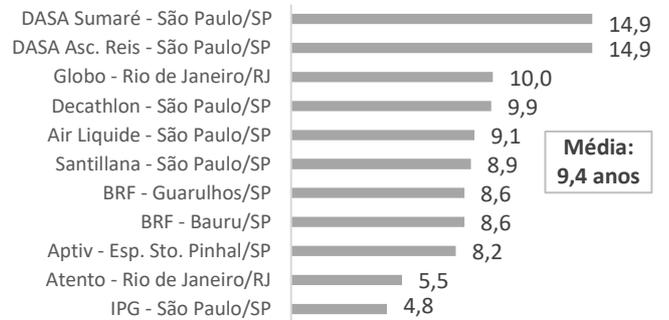
### ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



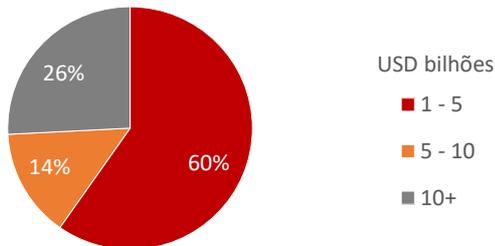
### ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



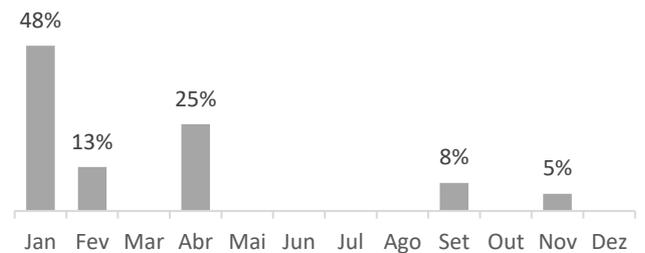
### ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



### ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



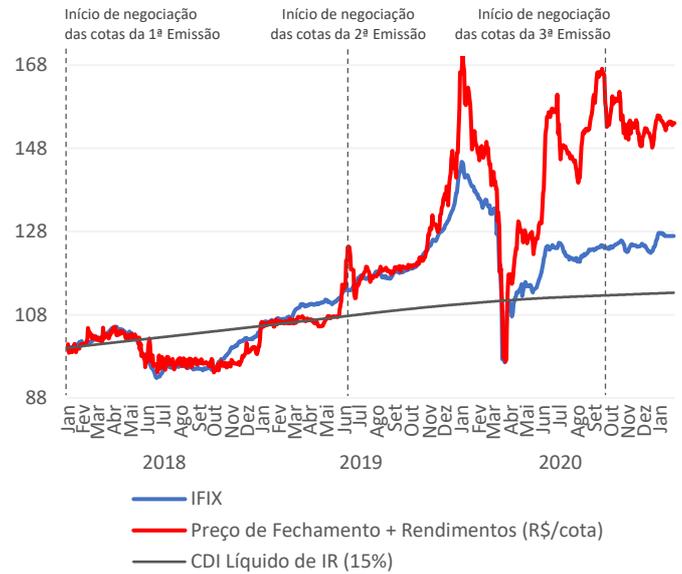
### MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



## MERCADO SECUNDÁRIO

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

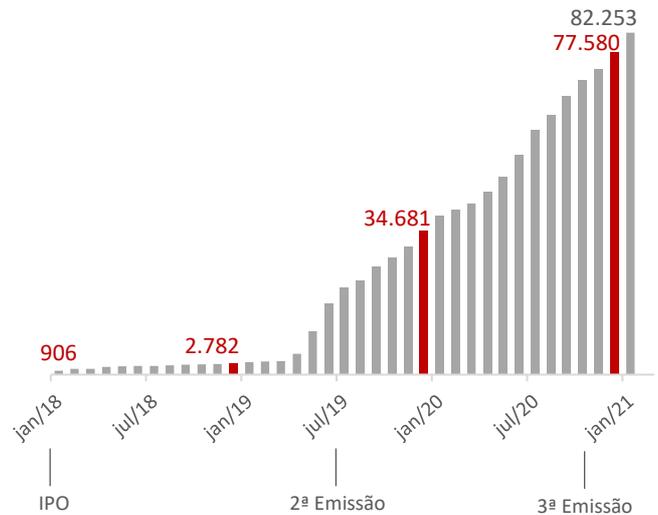
	Janeiro/2021	Do início até 12/02/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	100%	100%
Volume Total	R\$ 1.823.736	R\$ 988.448
Preço de Fechamento	R\$ 34.650.984	R\$ 760.116.783
Valor de Mercado	R\$ 126,88	R\$ 130,55
Variação da cota	R\$ 568.356.930	R\$ 584.796.636
Retorno Total	-1,4%	30,6%



## 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>.

<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.