



ALIANZA TRUST

RENTA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

Relatório Gerencial
Junho 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\$ 524.995.524,80 (não considera 4ª emissão)

Patrimônio Líquido*:

R\$ 545.088.850,10

Caixa Líquido (Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 10.181.460,88

Alianza Digital Realty: R\$ 797.713,02

TOTAL: R\$ 10.979.173,90

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,19/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484 cotas ALZR11 (e 558.696 recibos a serem convertidos do Direito de Preferência)

Quantidade de cotistas*:

92.869

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: 30/06/2021.

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,

Durante o mês de junho, avançamos com o processo de captação de até R\$ 226,8 milhões (equivalentes a 2 milhões novas cotas), através da 4ª Emissão de cotas do Fundo. Após os períodos de Direito de Preferência e Sobras, foram subscritas e integralizadas 611.180 cotas (o equivalente a R\$ 69,3 milhões considerando o Preço de Emissão de R\$ 113,42) pelos atuais cotistas, restando o total de 1.388.820 cotas, que estão sendo ofertadas agora a investidores profissionais ("Oferta Restrita"). A polêmica da proposta da fase 2 de reforma tributária trouxe grande turbulência ao mercado, e afetou negativamente a oferta, evidentemente.

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

Relembramos que o processo de diligência para aquisição do imóvel FEMSA se encontra em fase avançada, mas 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; e (iii) realização da Oferta Restrita; sendo possível, inclusive, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação acima e no Fato Relevante.

Pandurata/Bauducco

Como informado acima, em 25/06/2021, com a conclusão das devidas diligências e utilizando os recursos do Direito de Preferência da 4ª Emissão de cotas, o Fundo finalizou a aquisição do imóvel localizado em Guarulhos/SP, onde funciona a sede da Pandurata Alimentos Ltda., proprietária das marcas Bauducco, Visconti e Tommy, pelo valor de R\$ 59 milhões.

Com isso, a partir daquela data, o Fundo passou a deter os direitos integrais sobre o imóvel, cujo Contrato de Locação, também atípico e com duração de 15 anos, estabelece o pagamento mensal de R\$ 420 mil a título de aluguel, que será corrigido anualmente pelo IPCA. Considerando a quantidade de cotas atual do Fundo acrescida de mais até 2 milhões de cotas, nos termos desta 4ª oferta, ainda em andamento, a estimativa é que esta transação tenha um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,06 por cota por mês no primeiro ano.

Para todos os demais detalhes, recomendamos a leitura das comunicações relacionadas à operação através dos seguintes links: [Fato Relevante](#) de 18/05/2021 e [Fato Relevante](#) de 25/06/2021.

Referente ao mês de junho, o Fundo pagará, no dia 23/07/2021, rendimentos de R\$ 0,6238 por cota para os cotistas da base de 16/07/2021, resultado de recebimento normal de todos os aluguéis de nosso portfólio de ativos (exceto ainda Pandurata/Bauducco) e das despesas do fundo, impactadas extraordinariamente neste mês por gastos com auditoria e laudos de avaliações relativos ao encerramento

do exercício fiscal do fundo em junho, bem como contratação de plataforma para votação virtual dos cotistas em Assembleia, bastante relevante em virtude da grande base de cotistas do Fundo.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 2,1 milhões em junho e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 92.869 cotistas em 30/06, representando um aumento de 4,2% em relação a maio.

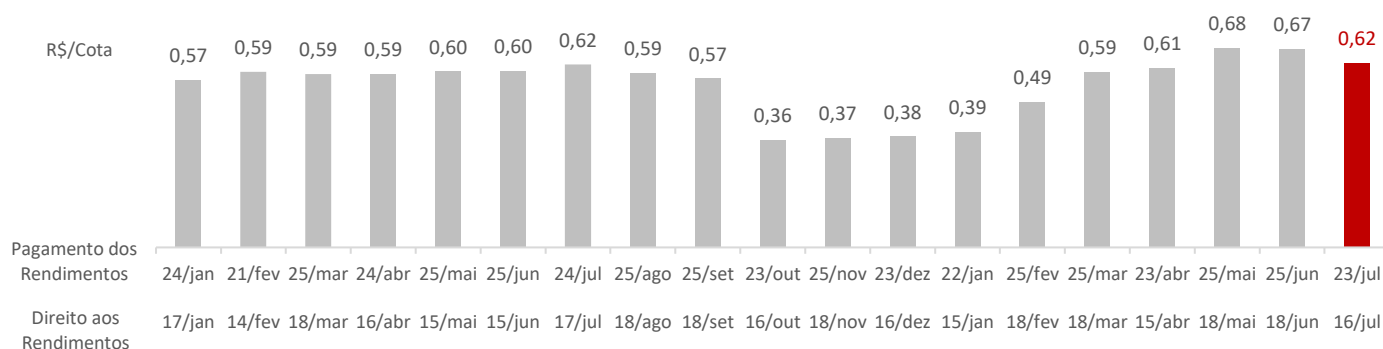
Seguimos sempre à disposição através de nossos canais de relacionamento e agradecemos a todos pela confiança na nossa gestão!

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

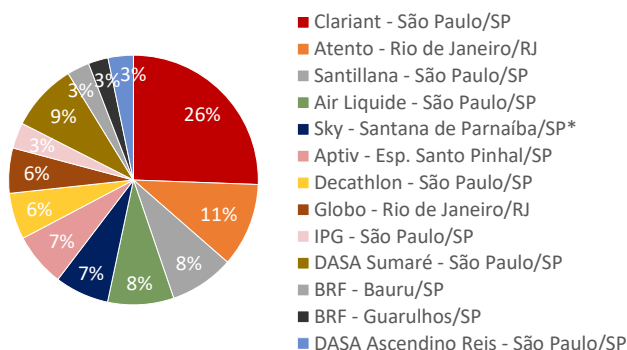
(R\$ mil)	Junho 2021	Acumulado 1S21
Receitas	3.520	19.502
Receita de Locação	4.232	22.396
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(739)	(3.113)
Receita Financeira Líquida de IR	27	219
Despesas	(725)	(3.079)
Despesas do Fundo	(713)	(3.259)
Outros	(12)	180
Resultado Caixa	2.794	16.423
R\$/cota	0,62	3,67
Resultado Distribuído	2.794	16.423
R\$/cota	0,62	3,67

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

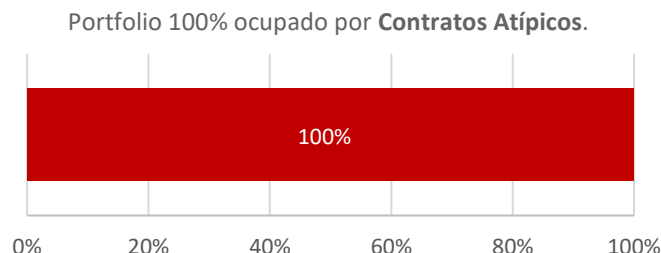
O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/07/2021, no valor de R\$ 0,6238 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de junho para a base de investidores do fechamento de 16/07/2021. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



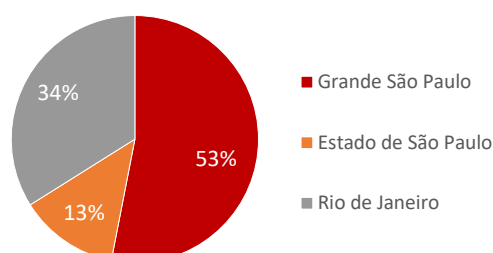
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



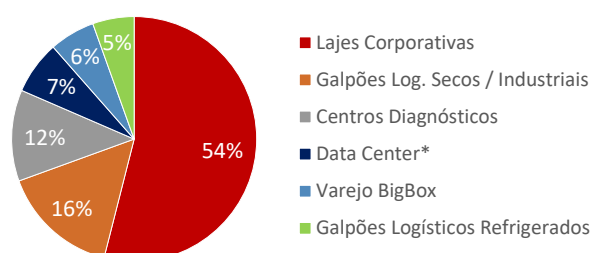
OCUPAÇÃO DO FUNDO



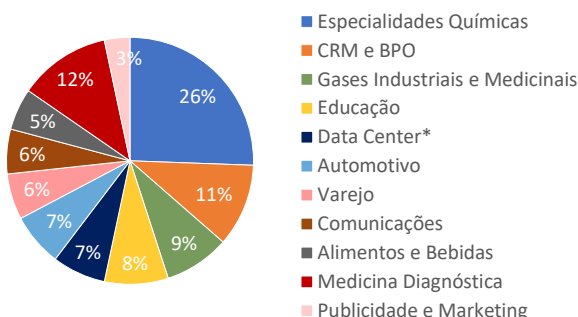
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



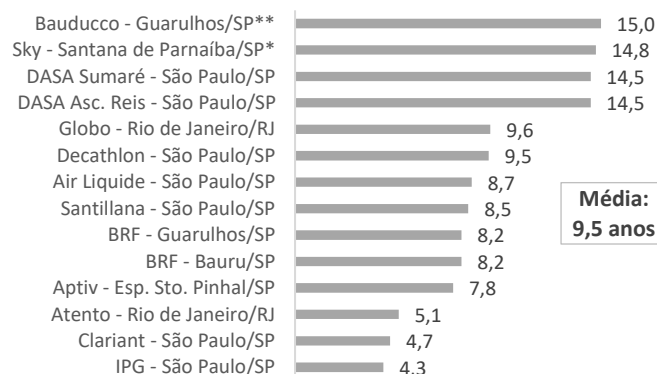
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



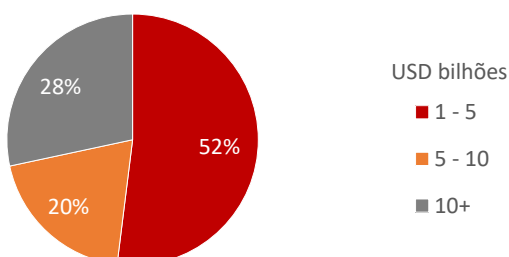
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



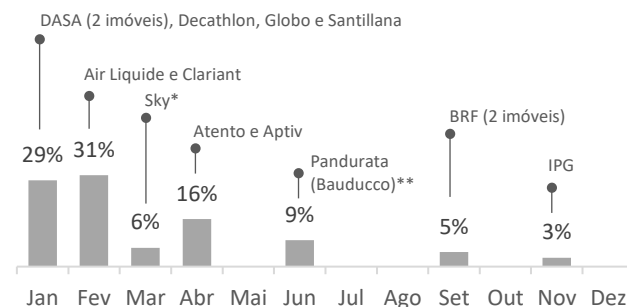
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA



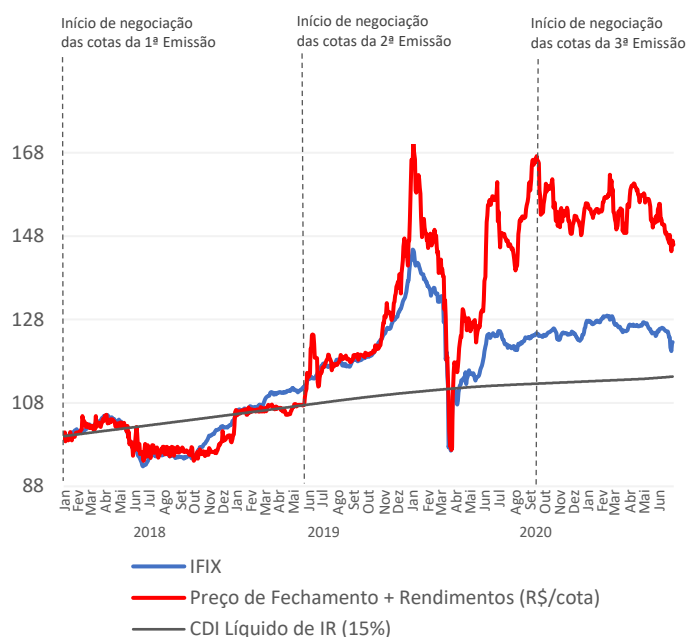
*Obs. 1: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

**Obs. 2: os gráficos acima de aluguéis não consideram o imóvel da Pandurata/Bauducco, dado que a aquisição do referido imóvel aconteceu no dia 25/06/2021.

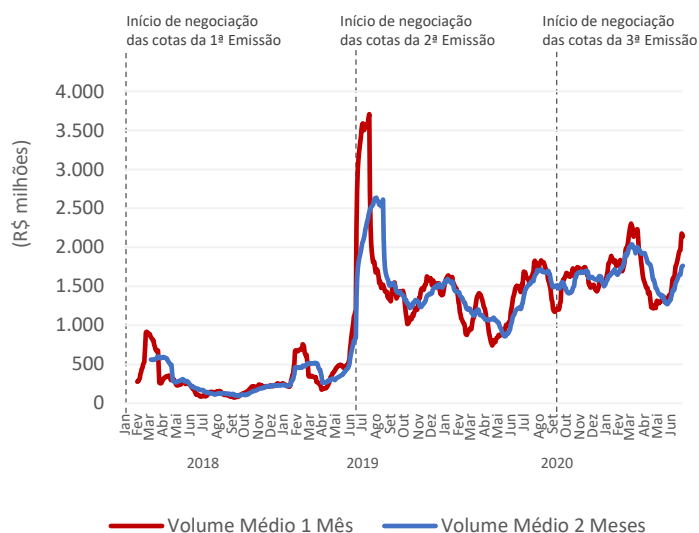
MERCADO SECUNDÁRIO

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

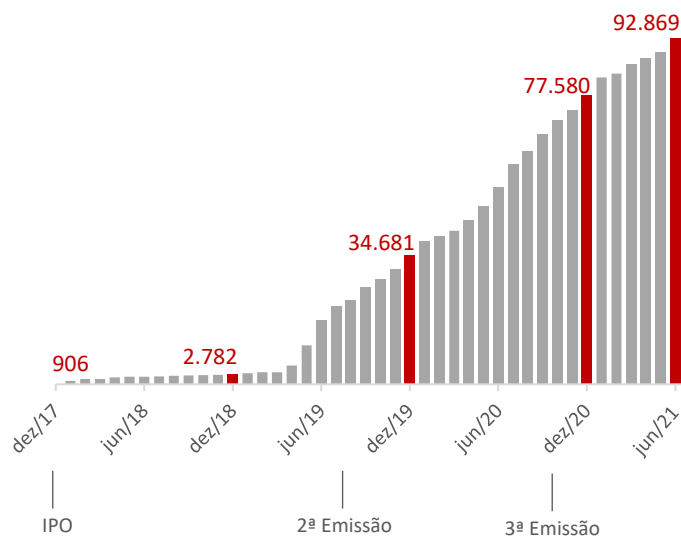
	Junho/2021	Do início até 14/07/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.140.009	R\$ 1.068.910
Volume Total	R\$ 44.940.192	R\$ 931.020.248
Preço de Fechamento	R\$ 117,20	R\$ 124,70
Valor de Mercado	R\$ 524.995.525	R\$ 558.591.655
Variação da cota	-6,2%	24,7%
Retorno Total	-5,7%	41,5%



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



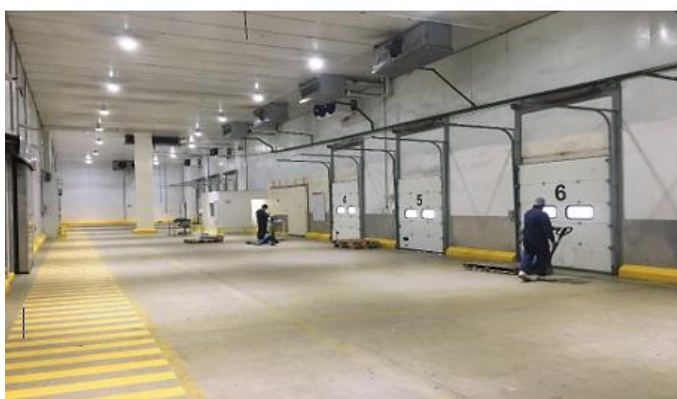
Atento Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m²
Área do Terreno	2.662m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,1
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	5.008m²
Área do Terreno	9.126m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 350.486
Anos até o Vencimento	8,7
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
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	3.627m²
Área do Terreno	12.906m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 123.755
Anos até o Vencimento	8,2
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	3.459m²
Área do Terreno	11.200m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 110.330
Anos até o Vencimento	8,2
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m²
Área do Terreno	2.000m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 142.842
Anos até o Vencimento	8,3 (sendo 4,3 atípicos)
Vencimento	Outubro/2029 (Período atípico vence em Outubro/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	18.591m²
Área do Terreno	59.239m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.757
Anos até o Vencimento	7,8
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



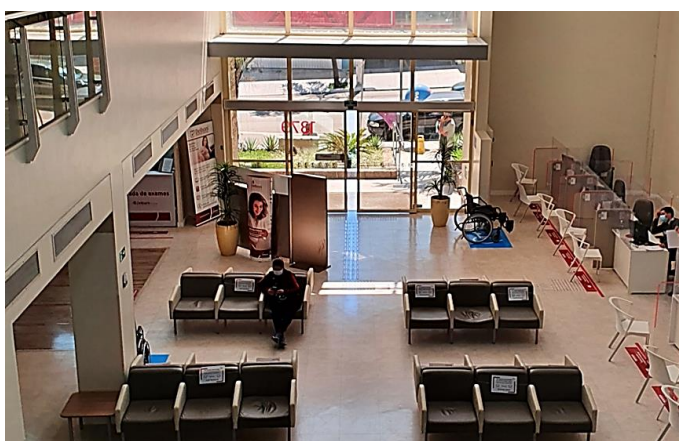
Santillana São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
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	8,5
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
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	4,7
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	14,5 (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	14,5 (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	29,5 (sendo 9,5 atípicos)
Vencimento	Dezembro/2050 (Período atípico vence em Dezembro/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

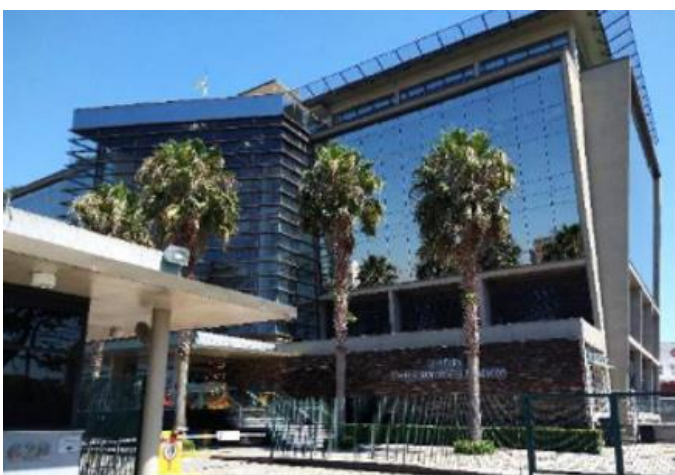
**Globo Rio de Janeiro/RJ**

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	9,6
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	14,8
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA



Pandurata/Bauducco Guarulhos/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	12.000 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 420.000,00
Anos até o Vencimento	15,0
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.