



# **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII**

ALZR11

**Relatório Gerencial**  
Maio 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\$ 559.711.525,80

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 459.134.472,74

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

ALZR11: R\$ 5.517.009,54

Alianza Digital Realty: R\$ 872.090,90

**TOTAL: R\$ 6.389.100,44**

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 102,50/cota

**Quantidade de cotas\*:**

4.479.484

**Quantidade de cotistas\*:**

89.125

**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).

**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,

Na sequência da [Consulta Formal](#) realizada entre os meses de abril e maio, anunciamos, em 02/06/2021, o início do processo da 4ª emissão de cotas do Fundo para a captação de, inicialmente, até R\$ 226.840.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais), equivalentes a 2 milhões novas cotas.

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](#) 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.

Ressaltamos que os processos para aquisição dos imóveis Pandurata/Bauducco e FEMSA já se encontram em fase avançada e, entre os benefícios imediatos potencialmente trazidos por esta nova Oferta, destacamos, entre outros: **(i)** a diversificação do portfólio do Fundo, **(ii)** o aumento da liquidez no mercado secundário, e **(iii)** incremento nos rendimentos do Fundo.

Não obstante, destaca-se 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.

O retorno mensal esperado para os investidores participantes da Oferta Restrita será de R\$ 0,70 (setenta centavos) por Cota, considerando a alocação de todos os recursos nos ativos apresentados na tabela de pipeline da página 10 do [Fato Relevante](#) de 02/06/2021. ESTA ESTIMATIVA NÃO REPRESENTA QUALQUER PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE, e indicamos que seja feita a leitura integral do referido Fato Relevante, que contém todos os detalhes desta emissão.

Referente ao mês de maio, o Fundo pagará, no dia 25/06/2021, rendimentos de R\$ 0,6724 por cota para os cotistas da base de 18/06/2021, resultado de recebimento normal de todos os aluguéis de nosso portfólio de ativos, e algumas despesas extraordinárias de fechamento de exercício fiscal (auditoria e laudos de avaliações dos ativos).

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,0 milhão em maio e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 89.125 cotistas em 31/05, representando um aumento de 1,8% em relação a abril.

Acreditamos que as iniciativas geradas estão em linha com os interesses de nossos investidores e permitirão ao ALZR crescer com qualidade e solidez. Estamos sempre à disposição através de nossos canais de relacionamento e agradecemos a todos pelo apoio e confiança na nossa gestão!

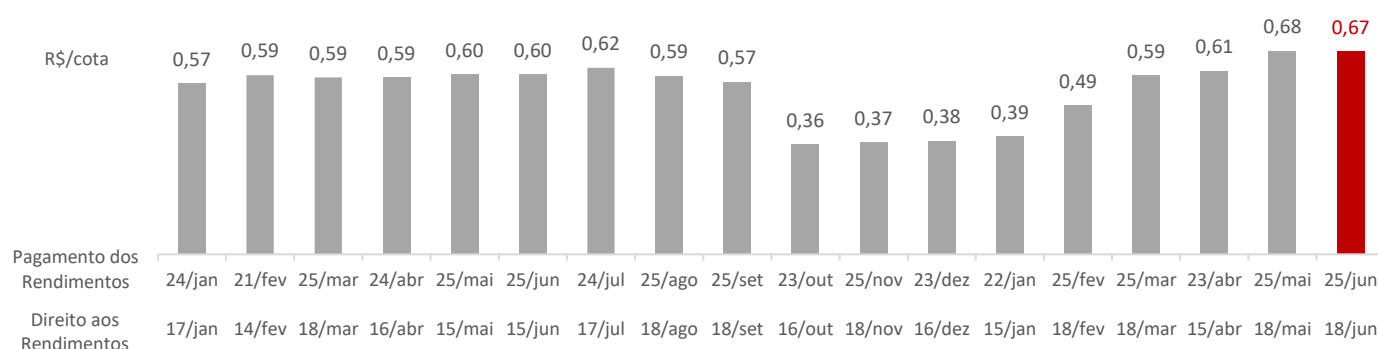
*\*Data base: 31/05/2021.*

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

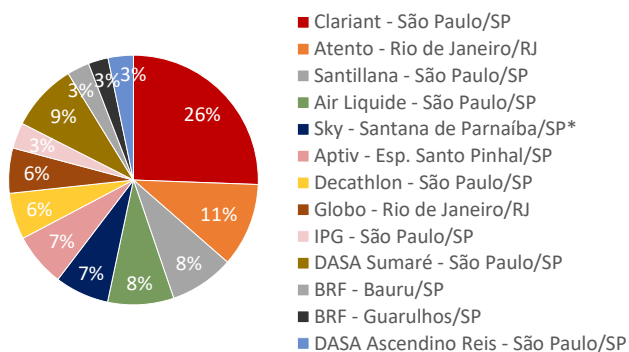
| (R\$ mil)                                 | Maio 2021    | Acumulado 1S21 |
|-------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Receitas</b>                           | <b>3.482</b> | <b>15.983</b>  |
| Receita de Locação                        | 4.230        | 18.164         |
| Despesas de juros por aquisição de imóvel | (764)        | (2.374)        |
| Receita Financeira Líquida de IR          | 15           | 192            |
| <b>Despesas</b>                           | <b>(482)</b> | <b>(2.366)</b> |
| Despesas do Fundo                         | (482)        | (2.063)        |
| Outros                                    | 12           | 180            |
| <b>Resultado Caixa</b>                    | <b>3.012</b> | <b>13.629</b>  |
| <b>R\$/cota</b>                           | <b>0,67</b>  | <b>3,04</b>    |
| <b>Resultado Distribuído</b>              | <b>3.012</b> | <b>13.629</b>  |
| <b>R\$/cota</b>                           | <b>0,67</b>  | <b>3,04</b>    |

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

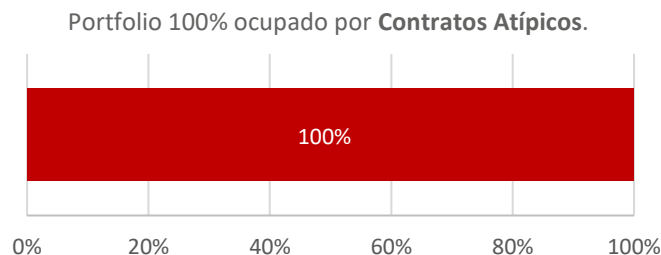
O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/06/2021, no valor de R\$ 0,6724 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de maio para a base de investidores do fechamento de 18/06/2021. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.



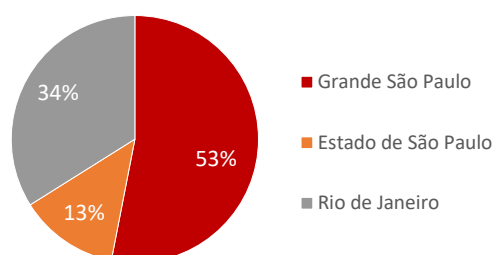
## ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



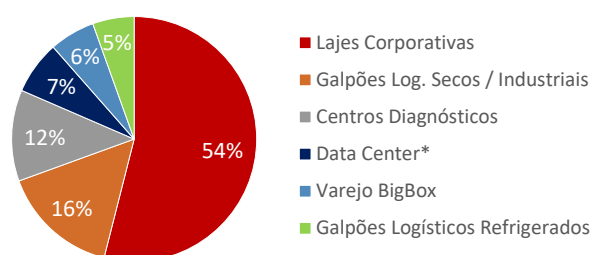
## OCUPAÇÃO DO FUNDO



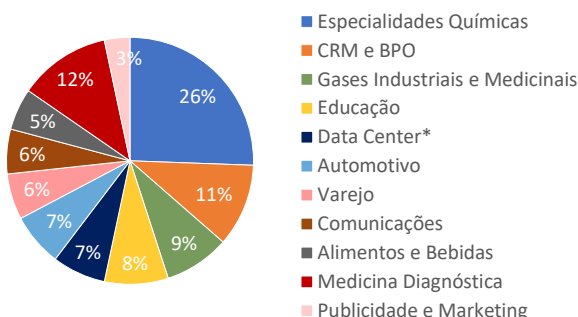
## ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



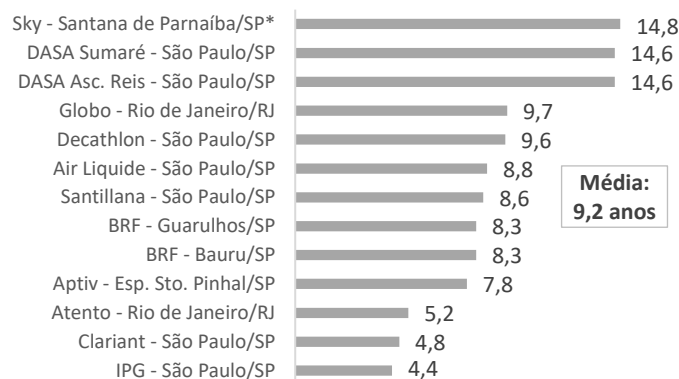
## ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



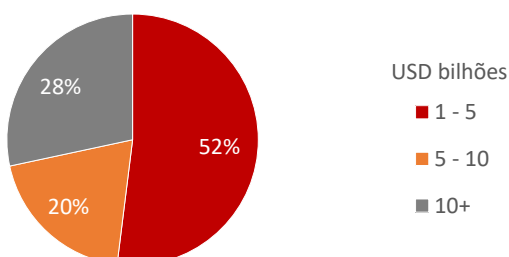
## ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



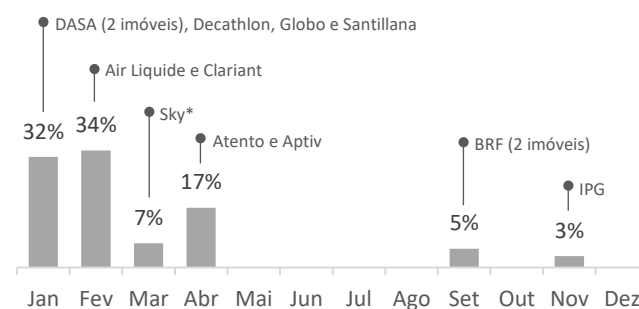
## ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



## ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



## MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

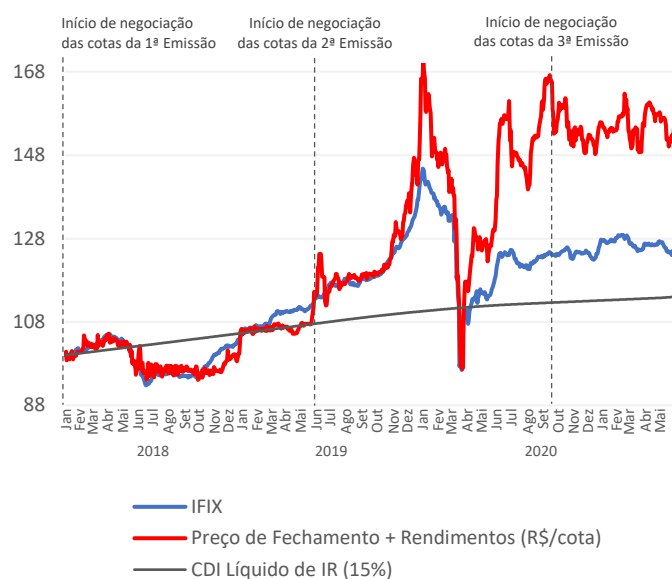


\*Obs.: o imóvel da Sky é investido diretamente pelo Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cujo único cotista é o ALZR11.

## MERCADO SECUNDÁRIO

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

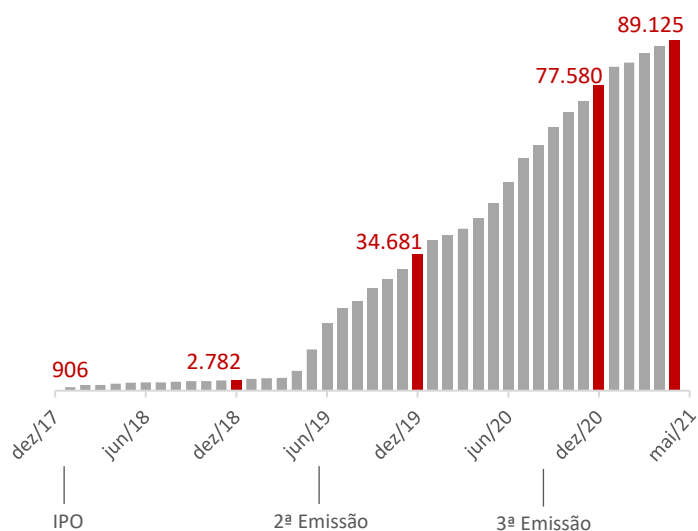
|                     | Maio/2021       | Do início até 11/06/2021 |
|---------------------|-----------------|--------------------------|
| Presença em Pregões | 100%            | 100%                     |
| Volume Diário Médio | R\$ 1.387.340   | R\$ 1.049.921            |
| Volume Total        | R\$ 29.134.142  | R\$ 891.383.181          |
| Preço de Fechamento | R\$ 124,95      | R\$ 121,75               |
| Valor de Mercado    | R\$ 559.711.526 | R\$ 545.377.177          |
| Variação da cota    | -2,8%           | 21,8%                    |
| Retorno Total       | -2,3%           | 48,6%                    |



## MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



### Atento Rio de Janeiro/RJ

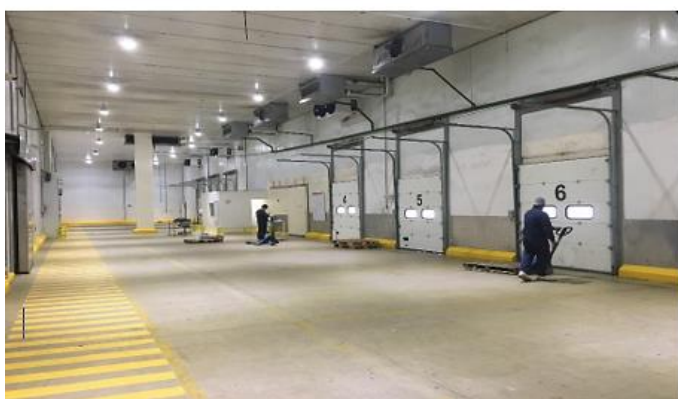
|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Classe do Imóvel            | Edifício Comercial Monousuário   |
| Localização                 | Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ |
| Participação no Imóvel      | 100%                             |
| 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       | 5,3                              |
| 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          | 5.008m²                       |
| 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       | 8,8                           |
| 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 <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       | 8,3                  |
| 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 <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       | 8,3                  |
| 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          | 4.516m²                                              |
| 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       | 8,5 (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          | 18.591m²                      |
| 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       | 7,9                           |
| Vencimento                  | Março/2029                    |
| Mês de Reajuste             | Abril                         |
| Índice de Reajuste          | IPC-A                         |
| Fiança Bancária             | R\$ 3.381.087 (Bradesco)      |



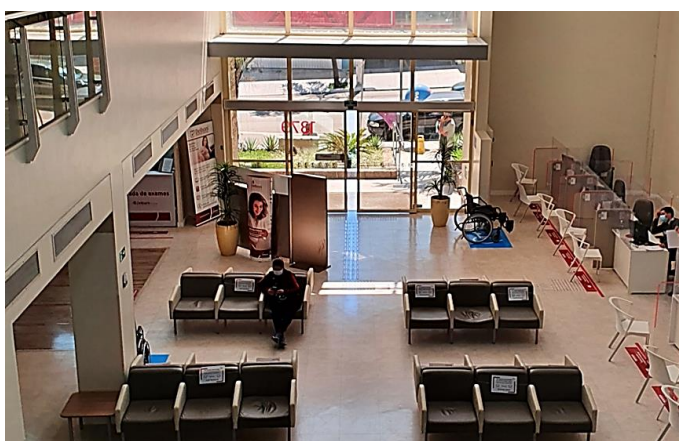
### Santillana São Paulo/SP

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Classe do Imóvel            | Edifício Comercial Monousuário           |
| 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       | 8,7                                      |
| Vencimento                  | Dezembro/2029                            |
| Mês de Reajuste             | Janeiro                                  |
| Índice de Reajuste          | IPC-A                                    |
| Seguro Fiança               | R\$ 4.104.000<br>(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       | 4,8                                                                 |
| 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 <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       | 14,7 (período atípico)                   |
| Vencimento                  | Dezembro/2035                            |
| Mês de Reajuste             | Janeiro                                  |
| Índice de Reajuste          | IPCA                                     |
| Seguro Fiança               | R\$ 2.520.000<br>(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       | 14,7 (período atípico)                   |
| Vencimento                  | Dezembro/2035                            |
| Mês de Reajuste             | Janeiro                                  |
| Índice de Reajuste          | IPCA                                     |
| Seguro Fiança               | R\$ 6.752.340<br>(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       | 29,7 (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 <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       | 14,9                                               |
| Vencimento                  | Março/2036                                         |
| Mês de Reajuste             | Março                                              |
| 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>.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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.