



ALIANZA TRUST RENTA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro de 2021

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:

Cotas da 1ª Emissão: 04/01/2018

Cotas da 2ª Emissão: 19/06/2019

Cotas da 3ª Emissão: 23/09/2020

Cotas da 4ª Emissão: 23/08/2021

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\$ 681.741.906,32

Patrimônio Líquido*:

R\$ 642.993.788,51

Caixa Líquido

(Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 107.598.088,04

Alianza Digital Realty: R\$ 768.787,00

TOTAL: R\$ 108.366.875,04

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 108,58/cota

Quantidade de cotas*:

5.922.011

Quantidade de cotistas*:

96.227

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: 30/09/2021.

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

Na data de disponibilização deste relatório, o Fundo se encontra na fase final das devidas diligências para aquisição do Centro Logístico feito sob medida (*"Built-To-Suit"*) para a **Coca-Cola FEMSA**, localizado na Avenida do Estado, cidade de Santo André/SP. A aquisição foi devidamente aprovada pelos cotistas do Fundo através da Consulta Formal concluída em 14/09/2021 e cujo [Termo de Apuração](#) fora disponibilizado no dia 16/09/2021.

O imóvel possui ou supera as mais modernas especificações técnicas aplicáveis a galpões logísticos AAA do mesmo porte, e mais detalhes sobre ele podem ser observados no [Material de Apoio](#) criado para auxiliar os cotistas no processo de decisão desta Assembleia. Lembramos, ainda, que o Fundo já desembolsou em 27/04/2021 o valor de R\$ 14,0 milhões a título de sinal pela compra do ativo, e o saldo remanescente de R\$ 101 milhões será pago na conclusão definitiva da transação, que será oportunamente anunciada ao mercado.

Após esta aquisição, os recursos remanescentes da 4ª Emissão de Cotas serão aplicados majoritariamente no pagamento de parcela do preço de aquisição do Imóvel Decathlon, que vencerá em 10/12/2021, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 30/12/2020, e potencial integralização de capital adicional no Alianza Digital Realty FII, entre outros ativos e reserva de caixa.

O próximo pagamento dos rendimentos do Fundo está previsto para o dia 25/10/2021, referente ao resultado caixa apurado em setembro/2021, no valor de R\$ 0,6197 por cota, para a base de investidores detentora de cotas no dia 18/10/2021. Uma vez que todos os recibos já foram devidamente remunerados quanto aos rendimentos derivados dos Investimentos Temporários desta 4ª Emissão de Cotas e convertidos em cotas, o resultado passa a ser distribuído para toda a base de cotistas a partir deste mês. Assim, a redução dos rendimentos em relação aos meses anteriores deve-se aos seguintes fatores: (i) aumento na quantidade das cotas do Fundo derivadas desta última emissão; (ii) aumento do valor em caixa no período, que contribui momentaneamente para a leve redução no nível de rentabilidade do Fundo, dado que este caixa ainda se encontra aplicado em fundos de liquidez (DI); e (iii) despesas relacionadas à convocação da Consulta Formal para Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 4ª Emissão de Cotas.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 1,0 milhão em setembro e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 96.227 cotistas em 30/09.

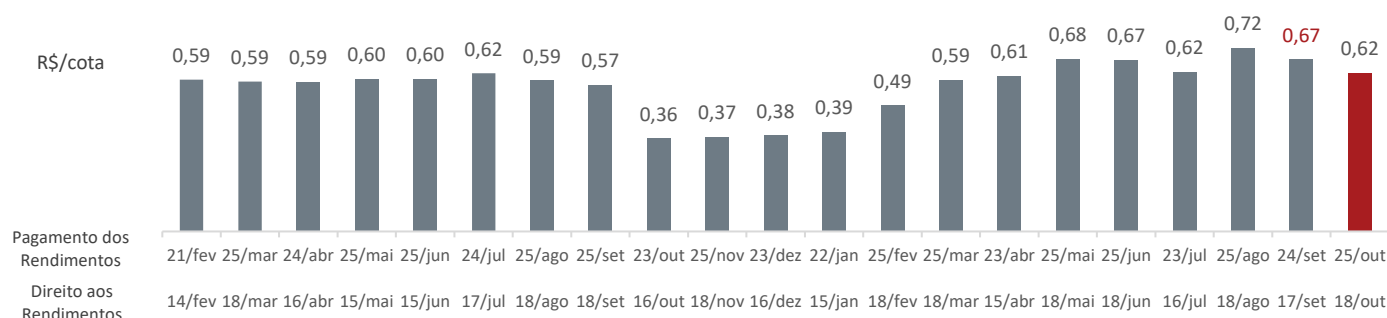
Estamos confiantes de que as iniciativas apresentadas continuam a preservar os interesses dos nossos investidores e agradecemos o apoio e confiança de todos os cotistas. Seguimos à disposição para caso de haver qualquer dúvida relacionada ao ALZR11 através de nossos canais de comunicação e desejamos a todos ótimos investimentos!

Demonstração de Resultados

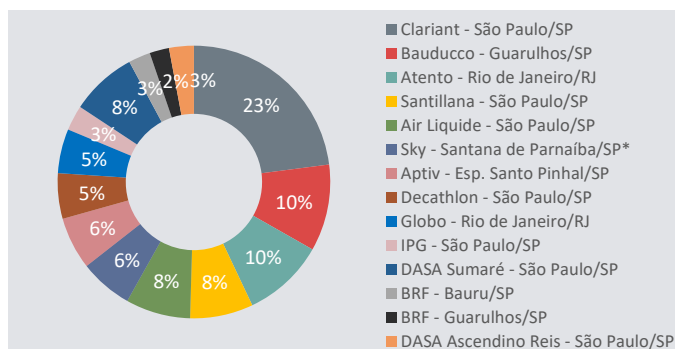
(R\$ mil)	Setembro 2021	Acumulado 2S21
Receitas	4.344	12.126
Receita de Locação	4.675	14.124
Despesas de juros por aquisição de imóvel	(739)	(2.254)
Receita Financeira Líquida de IR	408	771
Pagamento dos Rendimentos dos Recibos da 4ª Emissão	-	(515)
Despesas	(674)	(1.820)
Despesas do Fundo	(662)	(1.820)
Outros	(12)	-
Resultado Caixa	3.670	10.305
R\$/cota	0,62	2,01
Resultado Distribuído	3.670	10.305
R\$/cota	0,62	2,01

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/10/2021, no valor de R\$ 0,6197 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de setembro para a base de investidores do fechamento de 18/10/2021. 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.

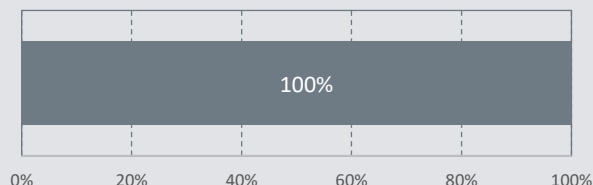


ALUGUÉIS POR EMPREENHIMENTO

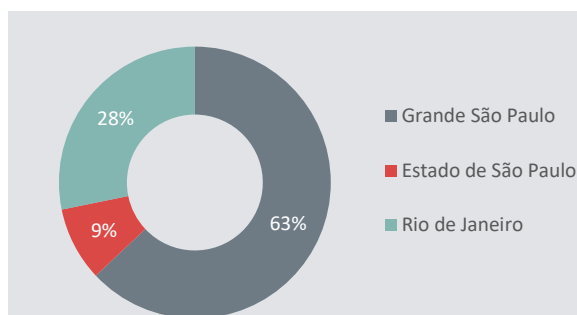


OCUPAÇÃO DO FUNDO

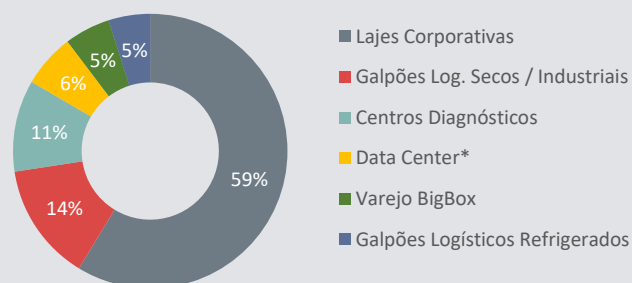
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



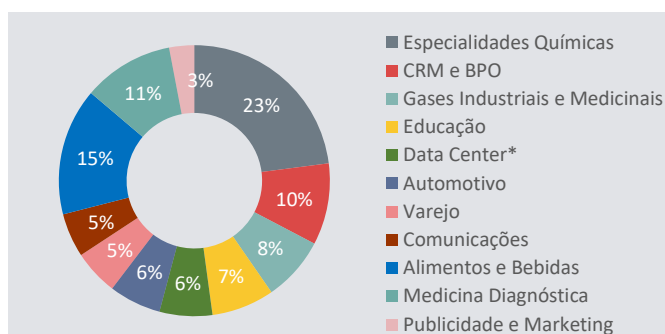
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



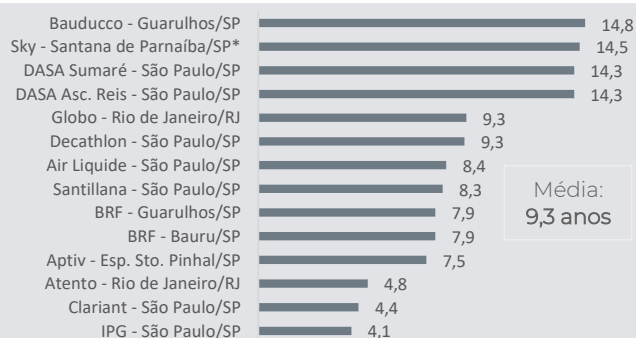
ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



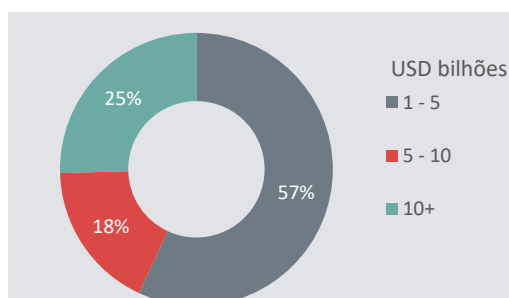
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



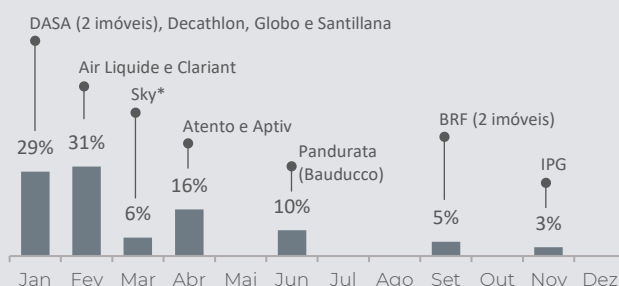
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA



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

MERCADO SECUNDÁRIO

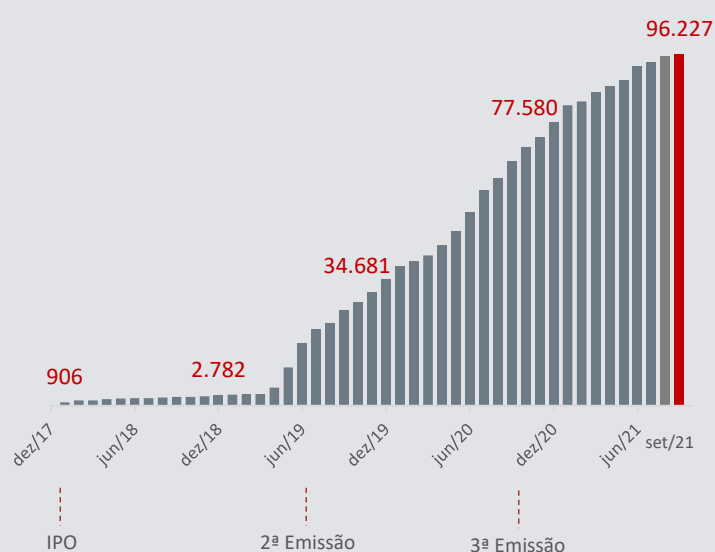
	Setembro 2021	Início até 13/10/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 975.785	R\$ 1.067.407
Volume Total	R\$ 20.491.480	R\$ 996.958.235
Preço de Fechamento	R\$ 115,12	R\$ 115,59
Valor de Mercado	R\$ 681.741.906	R\$ 684.525.251
Variação da cota	-1,2%	15,6%
Retorno Total	-0,7%	41,5%



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	8.178m ²
Área do Terreno	2.662m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 464.002
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	5.008m ²
Área do Terreno	9.126m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 366.319
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)



Classe de 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
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	3.459m ²
Área do Terreno	11.200m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 110.331
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA



IPG

São Paulo - SP

Classe de 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
Vencimento	Out/2029 (Período atípico vence em Out/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	18.591m ²
Área do Terreno	59.239m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 296.396
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



Santillana

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	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
Vencimento	Dezembro/2029
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial)

Clariant

São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	29.463m ²
Área do Terreno	32.834m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.093.750,00
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)
São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Ed. Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	2.284m ²
Área do Terreno	1.650m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 140.000,00
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 2.520.000 (Pottencial)

DASA (Sumaré)
São Paulo - SP



Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Laboratório
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.227m ²
Área do Terreno	2.248m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 375.130,00
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.752.340 (Pottencial)



Decathlon

São Paulo - SP

Classe de Imóvel	Edifício Comercial/Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.765 m ²
Área do Terreno	14.978 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 257.000,00
Vencimento	Dez/2050 (Período atípico vence em Dez/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	100%

Globo

Rio de Janeiro - RJ



Classe de Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.879m ²
Área do Terreno	1.125m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 250.000,00
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA



Classe de Imóvel	Data Center
Localização	Tamboré – Santana de Parnaíba/SP
Participação no Imóvel	100% (através do Fundo Alianza Digital Realty FII)
Área Bruta Locável	4.027 m ²
Área do Terreno	19.814 m ²

Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 300.000,00
Vencimento	Março/2036
Mês de Reajuste	Março
Índice de Reajuste	IPCA

Pandurata (Bauducco)

Guarulhos - SP



Classe de Imóvel	Ed. Comercial Monousuário
Localização	Guarulhos /SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	12.000 m ²
Área do Terreno	8.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico

Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 420.000,00
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 ≥ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido ≥ 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 de Relações com Investidores do Fundo

> Site do Gestor

> 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.

