



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, e estamos sempre à disposição para tirar dúvidas e prestar quaisquer esclarecimentos sobre o Fundo.

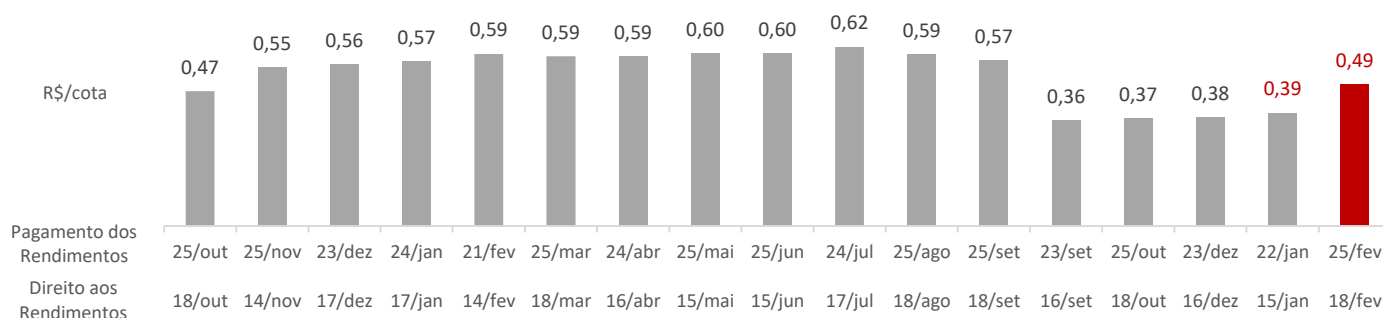
Seguimos confiantes de que estamos no caminho certo do melhor desenvolvimento do Fundo. Agradecemos o apoio e confiança de todos e desejamos ótimos investimentos.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

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

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

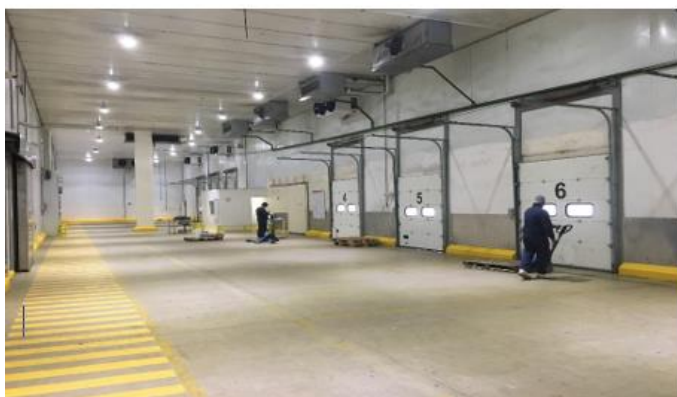
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m²
Área do Terreno	2.662m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,5
Vencimento	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	5.008m²
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	9,1
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)





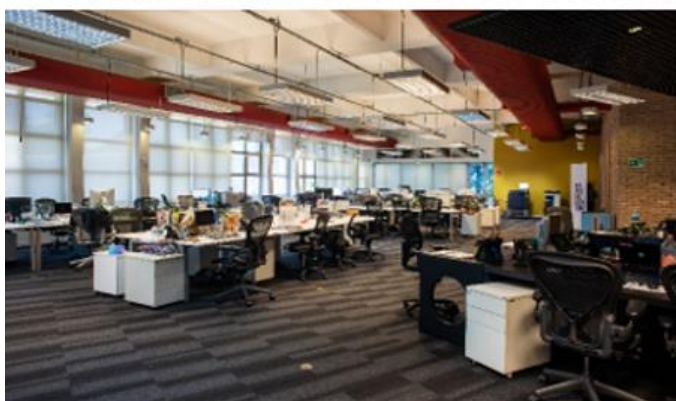
BRF Bauru/SP

Classe do Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627m²
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	8,6
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	3.459m²
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	8,6
Vencimento	Agosto/2029
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A



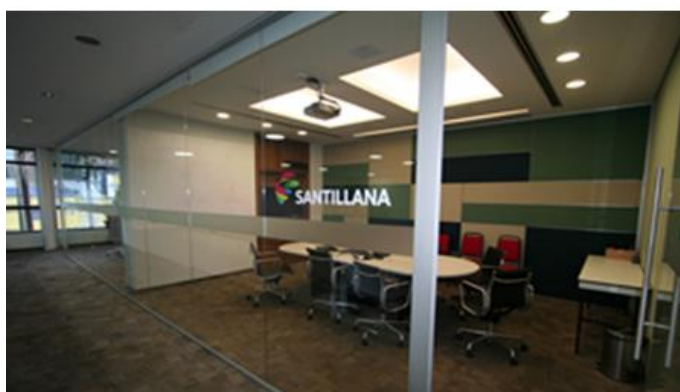
IPG São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516m²
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	8,8 (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	18.591m²
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	8,2
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



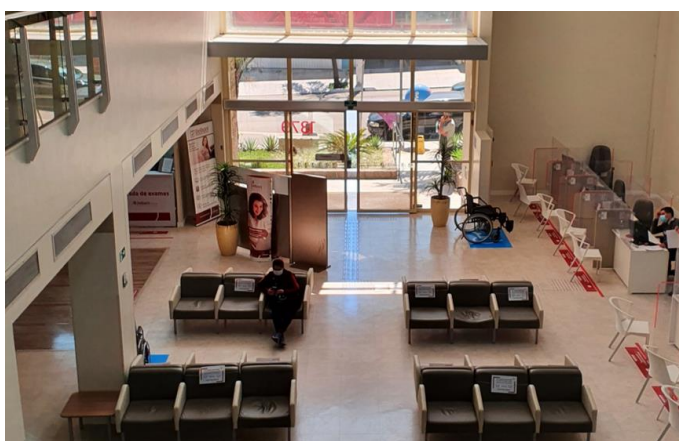
Santillana São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial 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	8,9
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 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	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	2.284m²
Área do Terreno	1.650m²
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	5.227m²
Área do Terreno	2.248m²
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

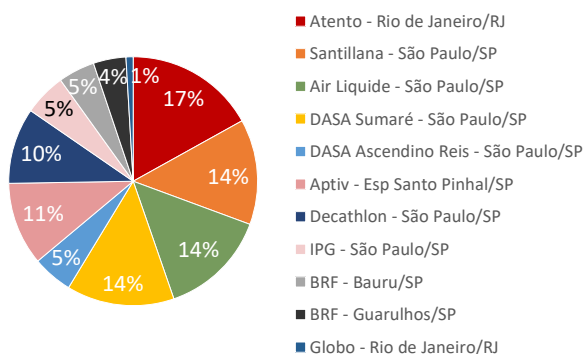
Classe do Imóvel	Edifício Comercial - Varejo
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	8.765 m²
Área do Terreno	14.978 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 257.000,00
Anos até o Vencimento	29,9 (sendo 9,9 atípicos)
Vencimento	Dezembro/2050 (Período atípico vence em Dezembro/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA



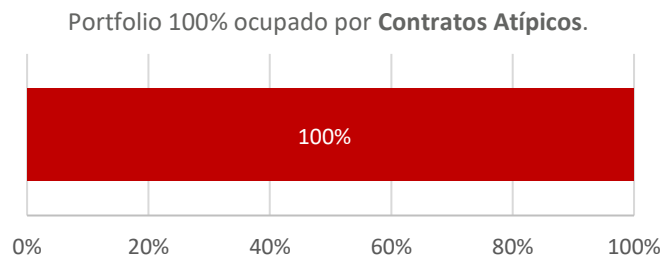
Globo Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	3.879m²
Área do Terreno	1.125m²
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

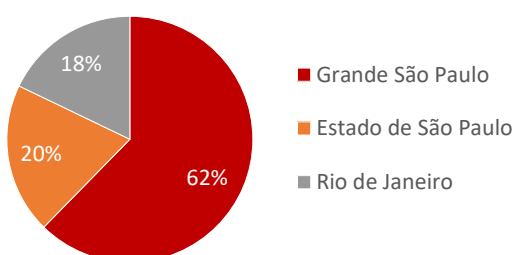
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



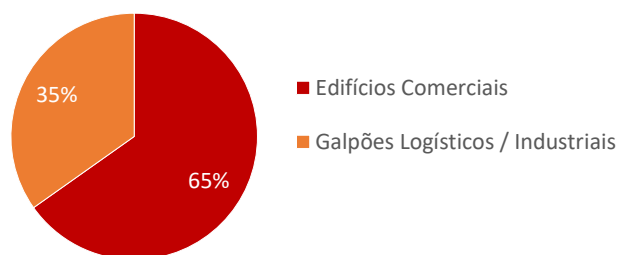
OCUPAÇÃO DO FUNDO



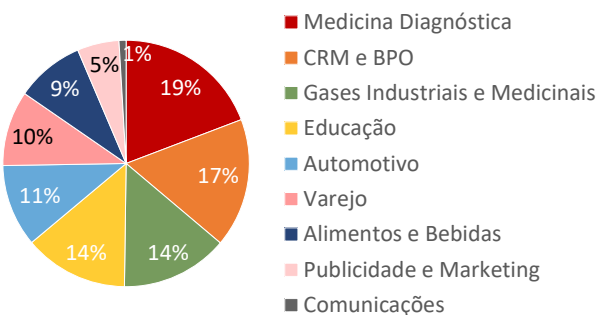
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



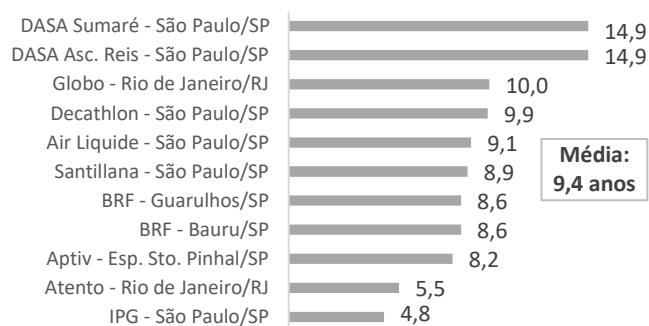
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



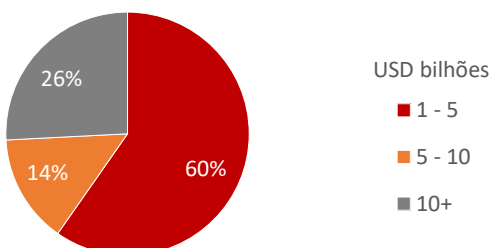
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



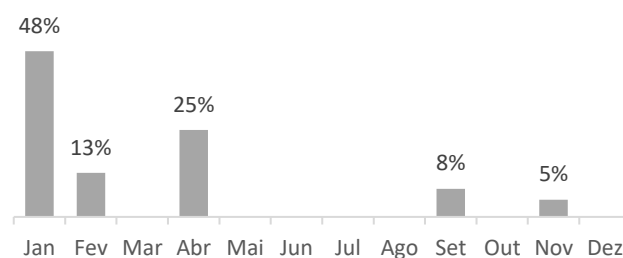
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

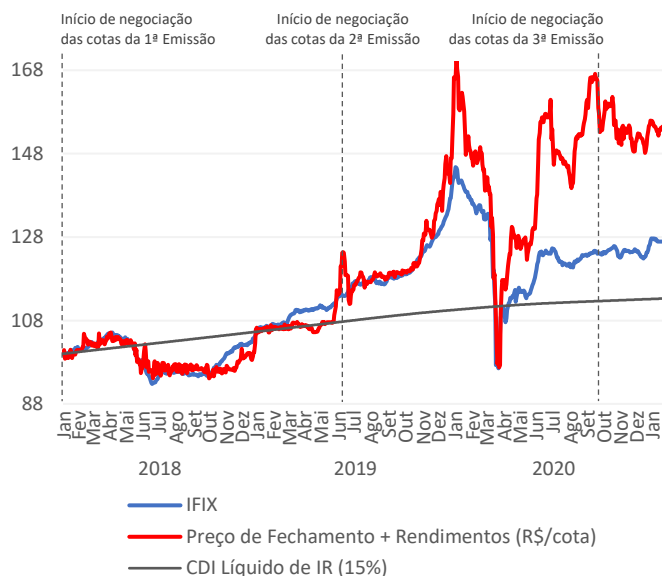




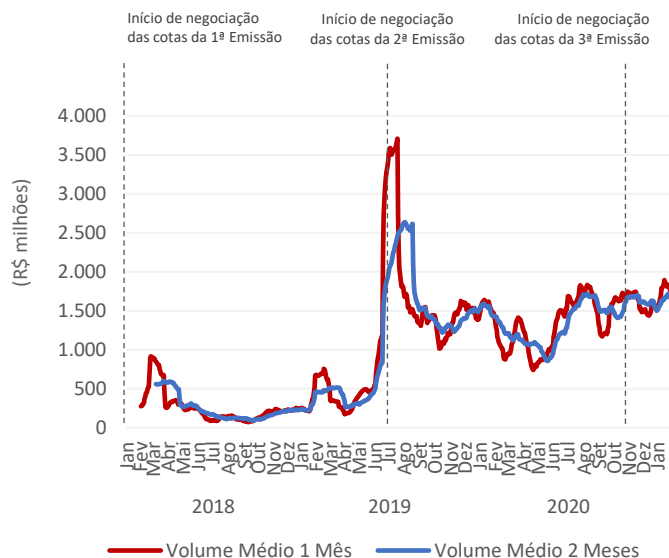
MERCADO SECUNDÁRIO

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

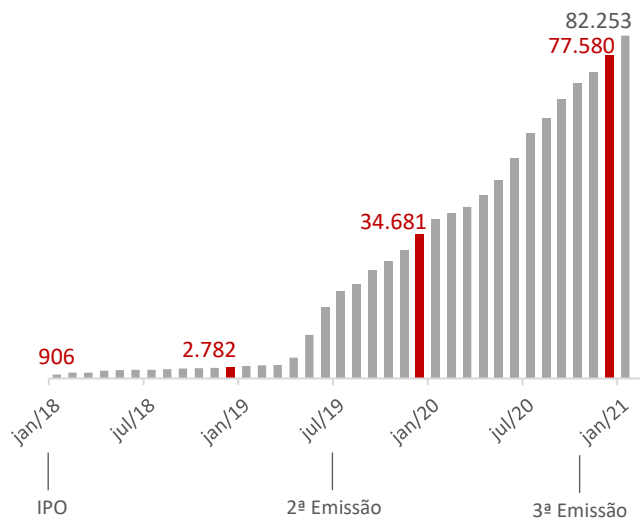
	Janeiro/2021	Do início até 12/02/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	100%	100%
Volume Total	R\$ 1.823.736	R\$ 988.448
Preço de Fechamento	R\$ 34.650.984	R\$ 760.116.783
Valor de Mercado	R\$ 126,88	R\$ 130,55
Variação da cota	R\$ 568.356.930	R\$ 584.796.636
Retorno Total	-1,4%	30,6%



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>.

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.