



ALIANZA TRUST RENTA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

Relatório Gerencial
Fevereiro 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\$ 564.907.727,24

Patrimônio Líquido*:

R\$ 458.898.939,12

Caixa Líquido (Disponibilidades Imediatas)*:

ALZR11: R\$ 7.902.602,30

SPE (DASA): R\$ 69.846.786,00

TOTAL: R\$ 77.749.388,30

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 102,44/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484

Quantidade de cotistas*:

83.323

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: 28/02/2021.

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,

Em fevereiro tivemos mais um importante evento no Fundo, com a conclusão, em 18/02/2021, do processo de aquisição do Imóvel da **Clariant** (inicialmente anunciada no [Fato Relevante](#) de 10/12/2020), localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 18.001, Santo Amaro/SP, pelo valor total de R\$ 150,8 milhões e através da aquisição de 100% das cotas da Sociedade proprietária do Imóvel. Esta região representa um dos principais vetores de crescimento de São Paulo e o imóvel, que abriga dois edifícios comerciais, possui área de terreno de aproximadamente 32.834m² e área construída de aproximadamente 29.463m². O Contrato de Locação, atípico e de prazo mínimo de 5 anos, teve seu início de vigência a partir do dia 08/02/2021.

Adicionalmente, o Fundo realizou uma operação de securitização de recebíveis, através da qual financiou aproximadamente R\$ 98 milhões do valor de aquisição deste imóvel, resultando em uma utilização efetiva de cerca de R\$ 53 milhões de seu caixa nesta aquisição. A expectativa para o primeiro ano desta operação é a geração de um incremento na distribuição do Fundo de aproximadamente R\$ 0,14/cota/mês, já depois dos efeitos desta securitização. Para mais detalhes, pedimos a gentileza de acessarem o referido [Fato Relevante](#) da operação.

Com as 5 recentes novas aquisições anunciadas entre setembro de 2020 e fevereiro de 2021, o Fundo concluiu mais uma etapa bem-sucedida em sua trajetória, iniciada no final de agosto de 2020 com a captação de recursos através da 3ª emissão de cotas, no valor de R\$ 180 milhões. Com a utilização do importante instrumento de securitização de recebíveis – que otimiza a renda gerada do *equity* devido às baixas taxas de captação e agrega valor para o Fundo –, no valor total de aproximadamente R\$ 165 milhões para as aquisições dos imóveis de DASA e Clariant, foram investidos mais de R\$ 346 milhões nestes 5 ativos. Ressaltamos que as diligências e estruturas destas aquisições aconteceram em período reduzido e em momento delicado, especialmente quando consideradas todas as dificuldades ainda impostas pela pandemia do COVID-19.

Com relação às securitizações, após o término dos períodos de carência, a Gestora e a Administradora do Fundo terão algumas opcionalidades a seguir: será possível tanto pagar toda a dívida, reperfilá-las – ou seja, buscar mais carência, a fim de manter a dívida ativa a um custo baixo – ou também iniciar os pagamentos das amortizações no cronograma desenhado no início destas operações. Esta decisão será tomada futuramente e considerará diversos fatores macroeconômicos e do Fundo em sua execução.

Referente ao mês de fevereiro, o Fundo pagará, no dia 25/03/2021, rendimentos de R\$ 0,5930 por cota para os cotistas da base de 18/03/2021. Em relação ao mês anterior, este incremento no rendimento deve-se, principalmente, ao recebimento do primeiro aluguel ainda parcial, *pro-rata*, de Clariant e ao recebimento agora integral do aluguel do imóvel Globo.

O Caixa do Fundo encerrou o período com R\$ 7,9 milhões e, considerando também o caixa da SPE integralmente controlada pelo Fundo, através da qual foram adquiridos os imóveis da DASA, em 16/12/2020, o fundo encerrou o mês com disponibilidades imediatas de R\$ 77,8 milhões.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação das cotas foi de R\$ 2,2 milhões em fevereiro e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 83.323 cotistas em 28/02, representando um aumento de 1,3% em relação a janeiro.

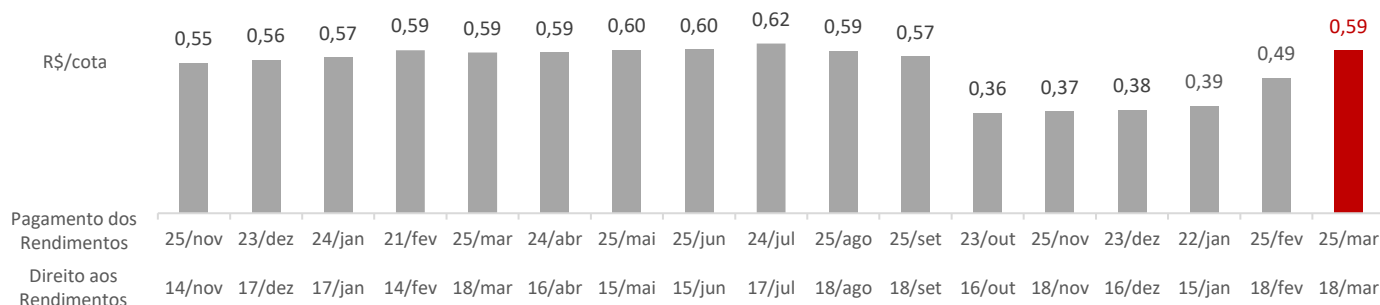
Acreditamos que as iniciativas conduzidas pelo Fundo estão em linha com os interesses de nossos investidores e agradecemos a todos pela confiança na nossa gestão.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Fevereiro 2021	Acumulado 1S21
Receitas	2.670	5.347
Receita Líquida de Locação	2.635	5.240
Receita Financeira Líquida de IR	35	107
Despesas	(488)	(954)
Despesas do Fundo	(488)	(954)
Despesas dos Imóveis	-	-
Resultado Caixa	2.656	4.866
R\$/cota	0,59	1,09
Resultado Distribuído	2.656	4.866
R\$/cota	0,59	1,09

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/03/2021, no valor de R\$ 0,5930 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 18/03/2021. 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

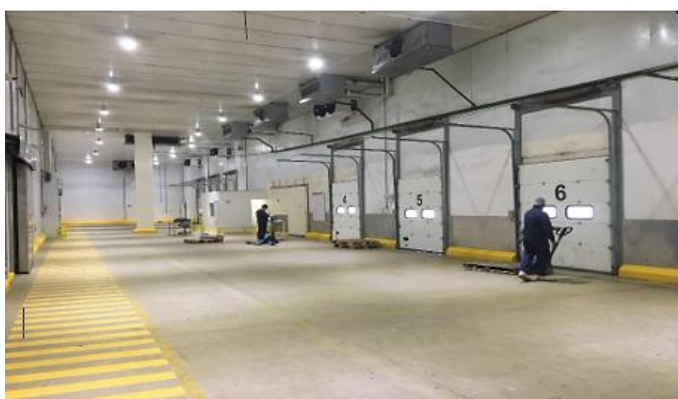
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178m²
Área do Terreno	2.662m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,4
Vencimento	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	9,0
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	8,5
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	8,5
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	8,7 (sendo 4,7 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	8,1
Vencimento	Março/2029
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.381.087 (Bradesco)



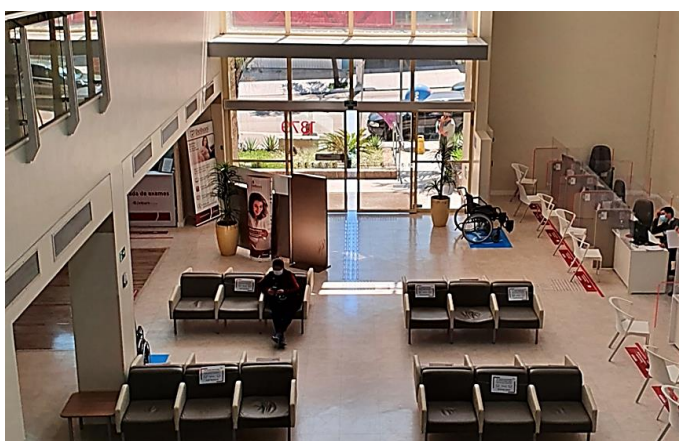
Santillana São Paulo/SP

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	8,8
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	2.284m 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	14,8 (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	14,8 (período atípico)
Vencimento	Dezembro/2035
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 6.752.340 (Pottencial Seguradora)

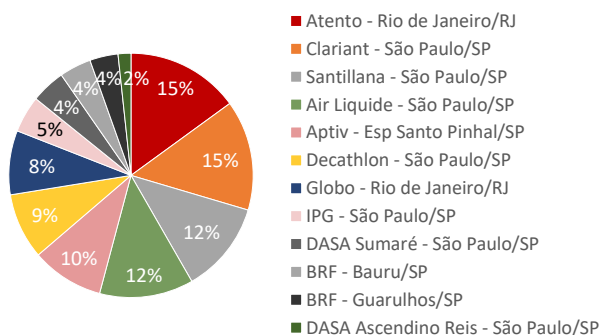
**Decathlon São Paulo/SP**

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	29,8 (sendo 9,8 atípicos)
Vencimento	Dezembro/2050 (Período atípico vence em Dezembro/2030)
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA

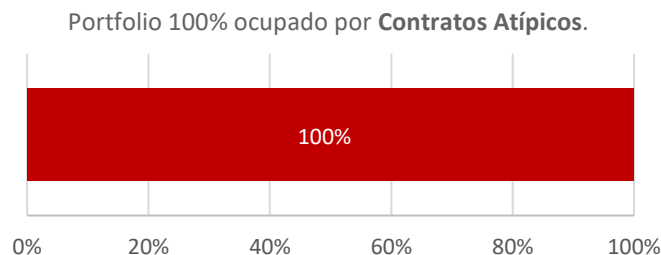
**Globo Rio de Janeiro/RJ**

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	9,9
Vencimento	Janeiro/2031
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA

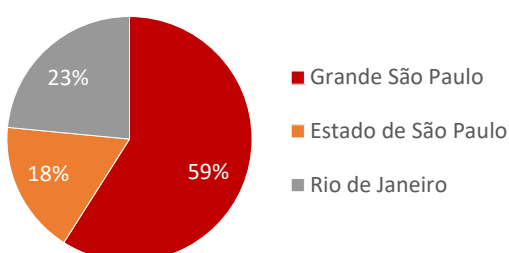
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



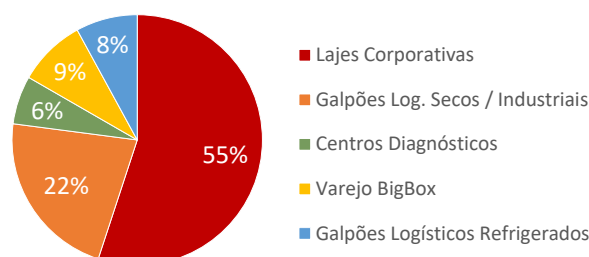
OCUPAÇÃO DO FUNDO



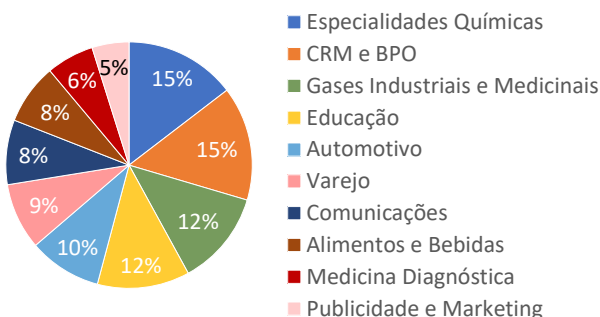
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



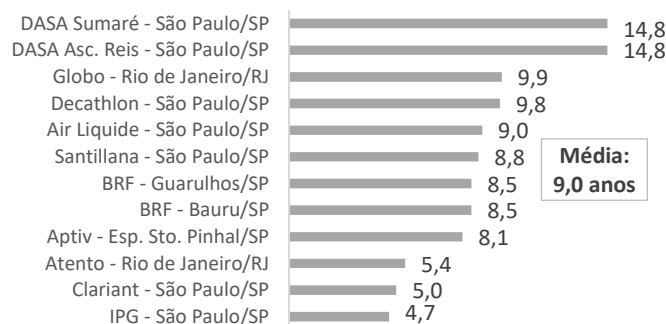
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



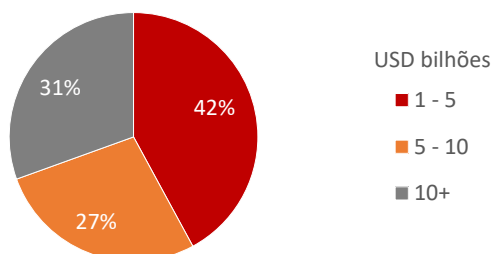
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

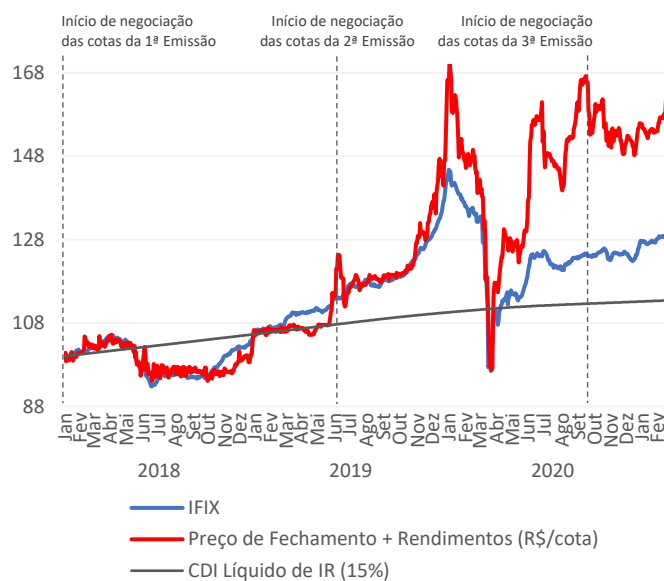




MERCADO SECUNDÁRIO

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

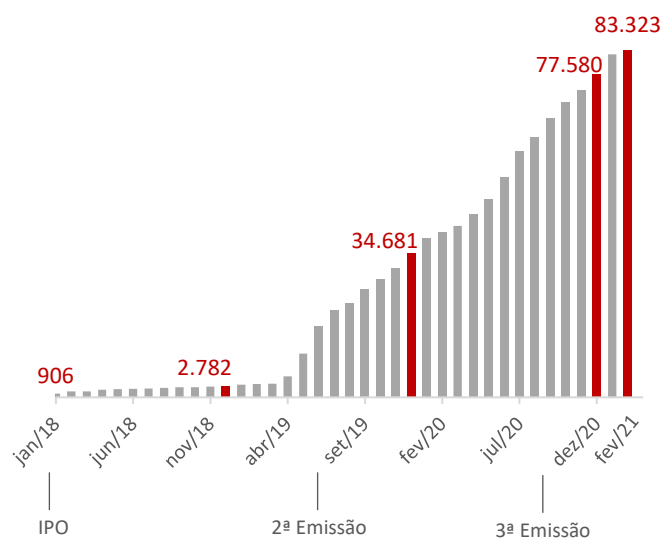
	Fevereiro/2021	Do início até 16/03/2021
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 2.185.782	R\$ 1.018.659
Volume Total	R\$ 39.344.073	R\$ 803.721.662
Preço de Fechamento	R\$ 126,11	R\$ 126,58
Valor de Mercado	R\$ 564.907.727	R\$ 567.013.085
Variação da cota	-0,6%	26,6%
Retorno Total	-0,2%	47,9%



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 ≥ 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 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.