

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)

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\$ 584.572.662,00

Patrimônio Líquido*:

R\$ 459.346.206,31

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 102,54/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484

Quantidade de cotistas*:

67.027

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 conclusão da 3ª Emissão de Cotas, que capitalizou o Fundo em mais R\$ 180 milhões através da emissão de 1,6 milhão de novas cotas, iniciamos os processos de finalização de diversas aquisições de novos ativos para nosso portfólio:

- **Decathlon:** em 10/09, anunciamos a celebração do CVC para a aquisição do principal imóvel comercial da rede varejista ("flagship store"), situado no Morumbi. Estimamos que a transação, de R\$ 71,1 milhões, deva ser totalmente concluída em até 90 dias a contar da sua divulgação, e a mesma está vinculada à formalização de um contrato *Sale&LeaseBack* ("SLB") com a vendedora pelo período mínimo de 10 anos;

- **DASA:** comunicamos ainda, em 30/09, a aquisição de mais 2 imóveis igualmente localizados em São Paulo, nas regiões do Ibirapuera e de Perdizes, e onde funcionam importantes unidades de atendimento a clientes da DASA, pelo valor total de R\$ 88,9 milhões. A transação também está vinculada à celebração de operações SLB com a vendedora, pelo período mínimo de 15 anos.

Considerando as 3 novas aquisições, o Fundo está adicionando, em regiões nobres de São Paulo, mais 18.150m² de área de terreno e 16.304m² de área construída pelo total de aproximadamente R\$ 160,0 milhões. Além disso, trazemos para nosso portfólio imóveis locados para grandes companhias e de setores que ainda não estavam representados nos FIIs do mercado, em um processo de diversificação de riscos muito saudável.

Continuamos a prospectar oportunidades de aquisição de imóveis, expandindo o *pipeline* de aquisições que temos trabalhado constantemente desde a criação do Fundo. As novas aquisições, além de diversificarem o portfólio e beneficiarem, assim, a relação risco-retorno dos investimentos, também contribuirão para o aumento da liquidez das negociações das cotas no mercado secundário, e incrementarão os rendimentos distribuídos mensalmente.

Relembramos que os ativos-alvo do *pipeline* serão locados através dos ditos contratos atípicos, longos, para grandes companhias com excelente perfil de crédito, e que satisfaçam as condições da política de investimento determinada pelo [Regulamento](#) do Fundo.

Por fim, as cotas adquiridas pelos investidores profissionais no período de Oferta Restrita da 3ª Emissão de Cotas estarão habilitadas para negociação no mercado secundário a partir do dia 23/11/2020.

Referente ao mês de setembro, o Fundo pagará, no dia 23/10/2020, rendimentos de R\$ 0,3648 por cota para os cotistas da base de 16/10/2020. A redução em relação ao mês imediatamente anterior deve-se a: (i) principalmente, ao aumento na quantidade das cotas do Fundo derivadas desta última captação; e (ii) aumento no montante em caixa após oferta, e uma redução relevante no nível de rentabilidade das aplicações em fundos de liquidez (DI) deste caixa.

Seguimos sem cobrar a Taxa de Gestão relativa aos recursos derivados da 2ª e 3ª Emissões de Cotas, até que atinjamos um patamar de alocação considerado adequado pela gestora.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,6 milhão em setembro e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e alcançou 67.027 cotistas em 30/09, representando um aumento de 7,4% em relação à quantidade de cotistas apurada em 31/08.

Agradecemos a todos os investidores pela confiança depositada na nossa gestão e desejamos a todos excelentes investimentos!

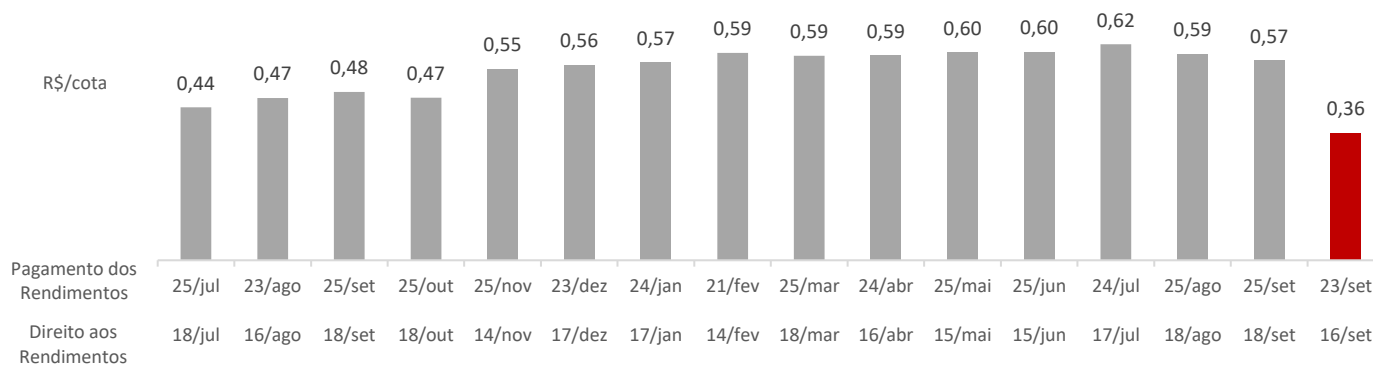
*Data base: 30/09/2020.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Setembro 2020	Acumulado 2S20
Receitas	1.862	5.548
Receita de Locação	1.788	5.358
Receita Financeira Líquida de IR	74	190
Despesas	(228)	(585)
Despesas do Fundo	(228)	(585)
Despesas dos Imóveis	-	-
Resultado Caixa	1.634	4.963
R\$/cota	0,36	1,53
Resultado Distribuído	1.634	4.963
R\$/cota	0,36	1,53

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/10/2020, no valor de R\$ 0,3648 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de setembro para a base de investidores do fechamento de 16/10/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 3,3% sobre o valor de fechamento da cota em 14/10/2020, 4,4% sobre a cota de R\$ 100,00 (cotistas da Primeira Emissão), 4,6% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 3,8% sobre a cota de R\$ 115,01 (cotistas da Terceira Emissão). 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



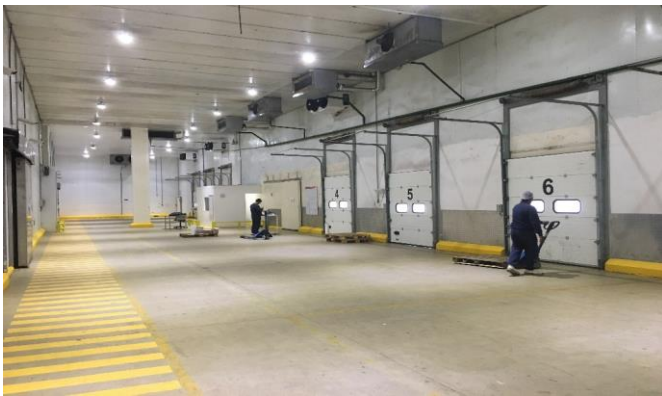
Atento Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousoário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,8
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (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	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 350.486
Anos até o Vencimento	9,4
Vencimento	Fevereiro/30
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	3.627 m ²
Área do Terreno	12.906 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 123.755
Anos até o Vencimento	8,9
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-



BRF Guarulhos/SP

Classe de Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.459 m ²
Área do Terreno	11.200 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 110.330
Anos até o Vencimento	8,9
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-



IPG São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516 m ²
Área do Terreno	2.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 138.500
Anos até o Vencimento	9,1 (sendo 5,1 atípicos)
Vencimento	Outubro/29 (Período atípico vence em Outubro/25)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-



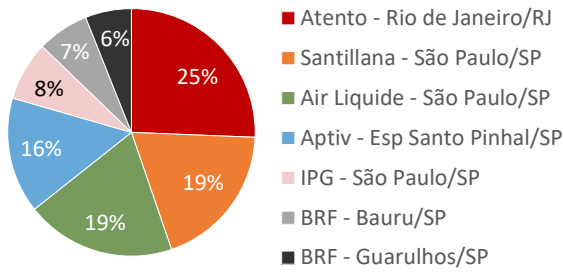
Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP

Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.757
Anos até o Vencimento	8,5
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)

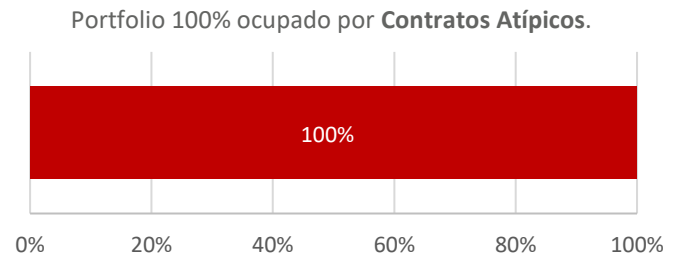
**Santillana São Paulo/SP**

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m ²
Área do Terreno	5.403 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 342.000
Anos até o Vencimento	9,3
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

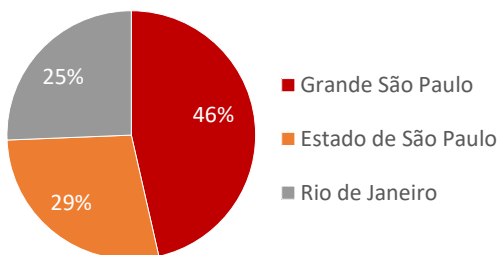
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



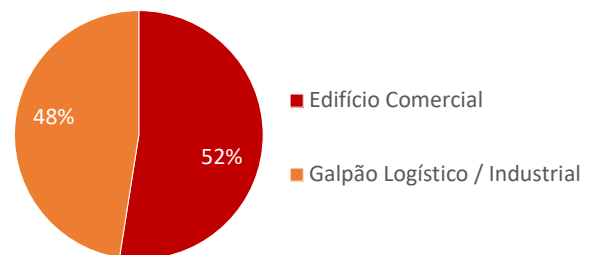
OCUPAÇÃO DO FUNDO



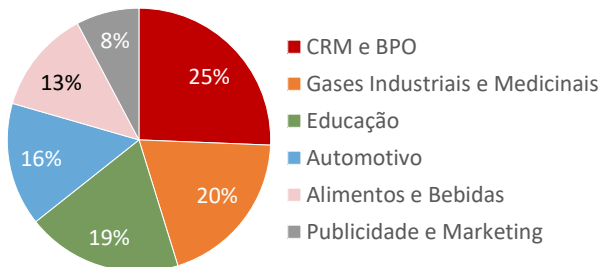
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



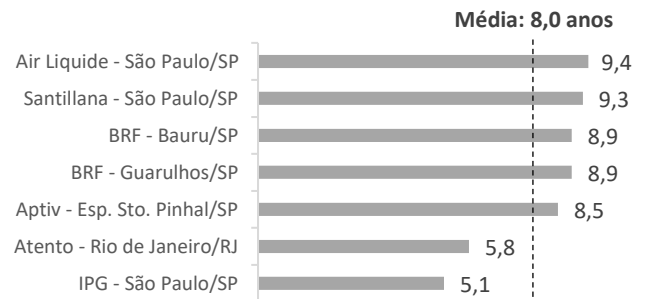
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



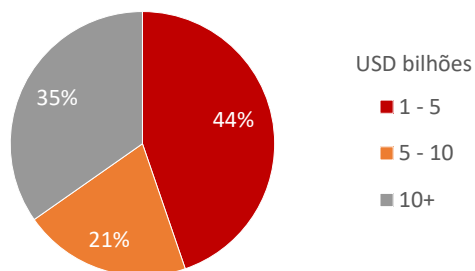
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



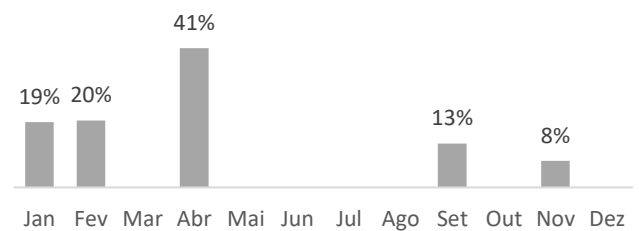
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



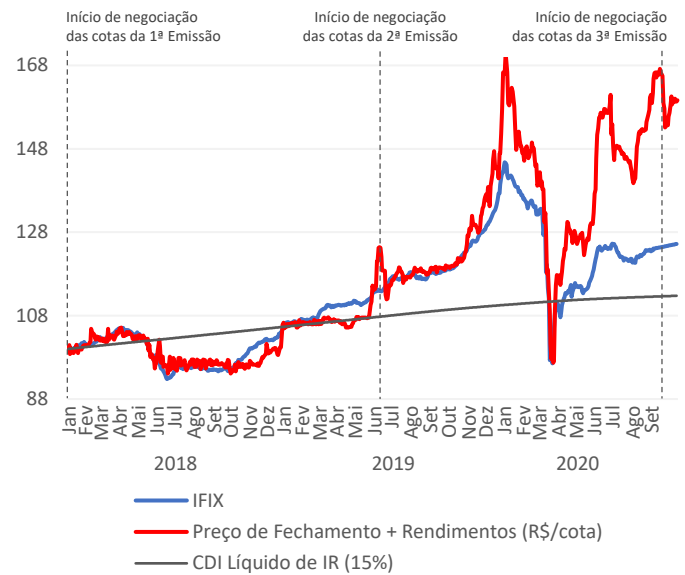
MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



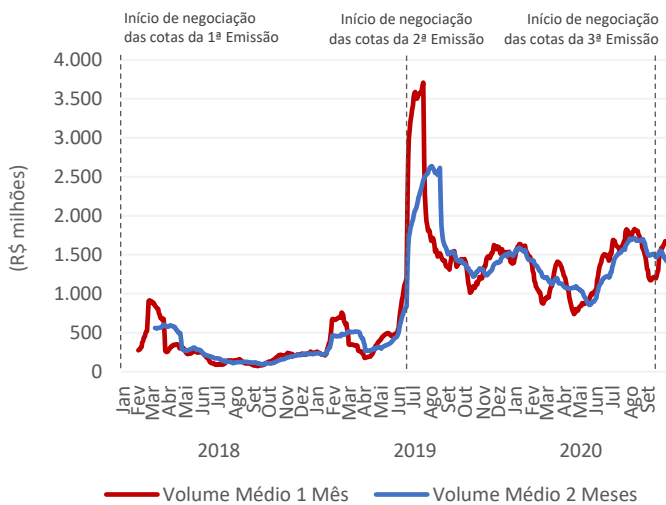
MERCADO SECUNDÁRIO

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

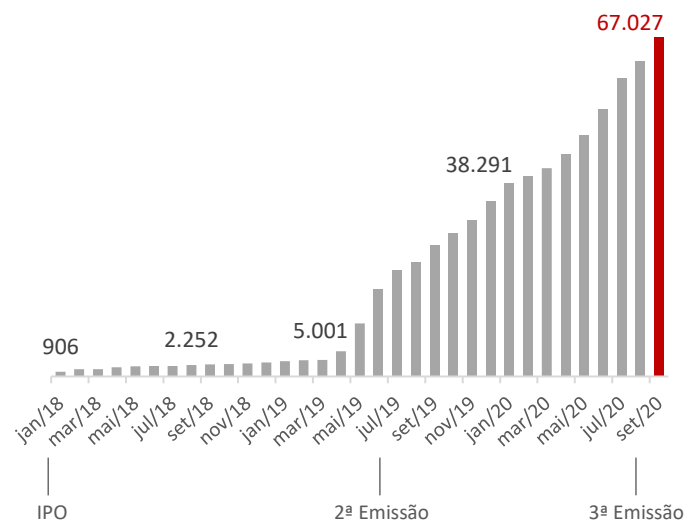
	Setembro/2020	Do início até 14/10/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.607.367	R\$ 907.036
Volume Total	R\$ 33.754.706	R\$ 624.040.496
Preço de Fechamento	R\$ 130,50	R\$ 132,99
Valor de Mercado	R\$ 584.572.662	R\$ 595.726.577
Varição da cota	-3,1%	33,0%
Retorno Total	-2,7%	50,4%



MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



Políticas de Investimento para Novas Aquisições

Classe do Imóvel	Não residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
Status do Imóvel	Performado, sem risco de obra
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.