

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 (1^ª Emissão)

19/06/2019 (2^ª 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\$ 385.366.462,80 (não considera 3^ª emissão)

Patrimônio Líquido*:

R\$ 459.335.918,81

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 102,52/cota

Quantidade de cotas*:

4.479.484 (sendo 2.860.924 cotas ALZR11 e 1.618.560 recibos a serem convertidos)

Quantidade de cotistas*:

62.412

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,

Neste mês de agosto, no dia 24, concluímos a nossa 3^ª emissão de cotas com a captação de R\$ 180 milhões, através da emissão de mais 1.618.560 novas cotas. Deste montante, 64,2% foram subscritos nos períodos de Direito de Preferência e de Sobras, e o residual foi então direcionado aos investidores profissionais através da etapa de Oferta Restrita. Conforme anunciado anteriormente, os recursos serão investidos na aquisição de imóveis de um *pipeline* em avançado estágio de negociação. Mais detalhes podem ser encontrados no [Comunicado ao Mercado](#) do encerramento da operação.

No [Fato Relevante](#) do dia 27/08, anunciamos formalmente ao mercado a nossa decisão de manter a renúncia à taxa de gestão até que a alocação dos recursos derivados desta 3^ª emissão, em conjunto com o residual do captado na 2^ª emissão, seja efetivamente concluída em montante que a gestora considera adequado.

Como evento subsequente ao encerramento de agosto, no dia 10/09, anunciamos a celebração de um CVC de Imóvel com a Decathlon para a aquisição de seu principal imóvel comercial (“flagship store”), situado no Morumbi. Ressalta-se que a Decathlon é atualmente a maior varejista do mundo no setor, com mais de 1.500 lojas distribuídas em 50 países e alcançou faturamento superior a €12 bi em 2019. A concretização da aquisição, de valor de R\$ 71,1 milhões acontecerá em conjunto com a formalização de um *Sale&LeaseBack* pelo período mínimo de 10 anos. Espera-se que a operação seja concluída em até 90 dias a partir de sua [divulgação](#).

Referente ao mês de agosto, o Fundo pagará, no dia 25/09/2020, rendimentos de R\$ 0,5722 por cota para os cotistas da base de 18/09/2020. A redução em relação ao mês imediatamente anterior deve-se, principalmente, ao gasto extraordinário incorrido neste mês com os trabalhos de auditoria anual, para validação das demonstrações financeiras do último exercício social do Fundo, encerrado em junho.

Quanto às obras de reparo no bloco de apoio do imóvel de Espírito Santo do Pinhal/SP, ocupado pela Aptiv, estas foram iniciadas em julho/20. A evolução dos serviços está atendendo ao cronograma elaborado em conjunto pela Gestora, Construtora e Inquilino, de forma a evitar qualquer impacto na operação da unidade e respeitando todos os protocolos de prevenção ao Covid-19.

Ressaltamos que esta distribuição se refere exclusivamente às cotas ALZR11 e os rendimentos derivados dos “Investimentos Temporários”, relacionados aos Recibos de Novas Cotas, serão distribuídos também em 25/09/2020. Já a conversão dos Recibos derivados do “Direito de Preferência” e das “Sobras” acontecerá no dia 23/09/2020. Devido ao *lock-up* imposto aos investidores da “Oferta Restrita”, estes terão seus recibos convertidos a partir do dia 23/11/2020.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,4 milhão em agosto e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente em agosto, alcançando 62.412 cotistas ao término do mês e representando 5,8% a mais de cotistas diante da quantidade apurada em 31 de julho.

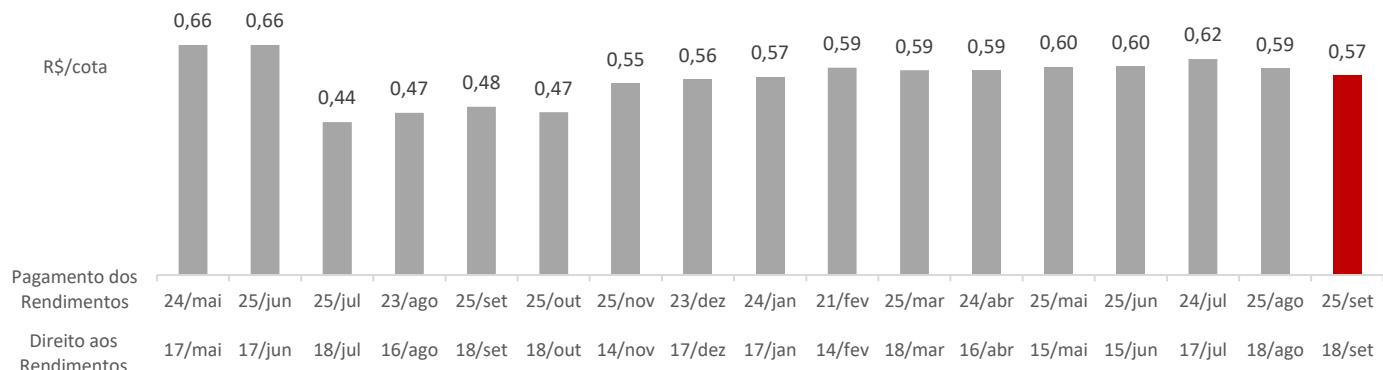
Agradecemos a confiança de todos os investidores que participaram da subscrição e desejamos a todos excelentes investimentos!

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Agosto 2020	Acumulado 2S20
Receitas	1.837	3.687
Receita de Locação	1.788	3.570
Receita Financeira líquida de IR	50	116
Despesas	(200)	(357)
Despesas do Fundo	(200)	(357)
Despesas dos Imóveis	-	-
Resultado Caixa	1.637	3.329
R\$/cota	0,57	1,16
Resultado Distribuído	1.637	3.329
R\$/cota	0,57	1,16

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/09/2020, no valor de R\$ 0,5722 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de agosto para a base de investidores do fechamento de 18/09/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 4,9% sobre o valor de fechamento da cota em 14/09/2020, 6,9% sobre a cota de R\$ 100,00 (cotistas da Primeira Emissão) e 7,2% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda 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.



Informamos ainda, abaixo, os rendimentos pro-rata a serem pagos também em 25/09/2020 referentes ao período das aplicações financeiras dos recursos captados na 3ª Emissão de Cotas do ALZR11, encerrada em 24/08/2020:

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Rendimentos (R\$)	Rendimento (R\$/Cota)
3ª Emissão – Direito de Preferência	BRALZRR04M14	ALZR13	625.602	78.619,84	0,1257
3ª Emissão – Sobras e Montante Adicional	BRALZRR05M13	ALZR14	413.377	34.392,27	0,0832
3ª Emissão – Oferta 476	BRALZRR06M12	ALZR15	579.581	17.434,45	0,0301

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS


Atento Rio de Janeiro/RJ

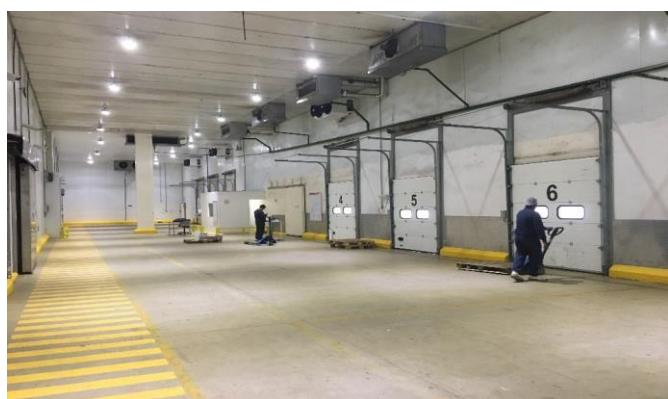
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	5,9
Vencimento	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\$ 350.490
Anos até o Vencimento	9,5
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\$ 123.662
Anos até o Vencimento	9,0
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-

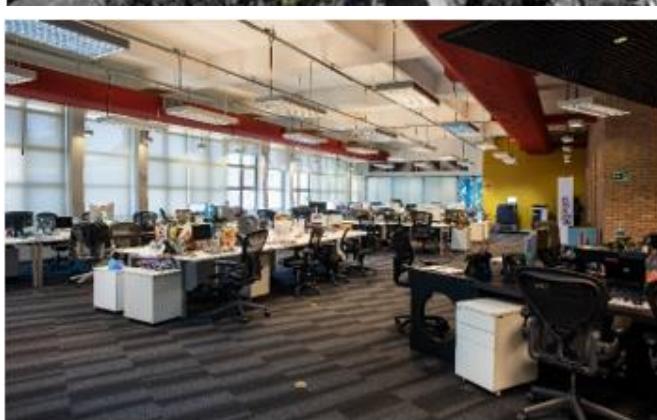

BRF Guarulhos/SP

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\$ 110.248
Anos até o Vencimento	9,0
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-



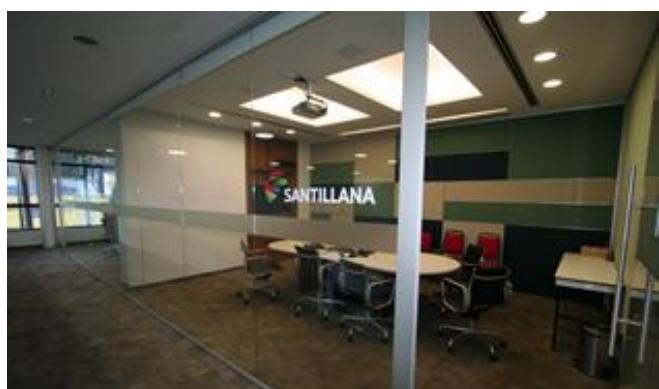

IPG São Paulo/SP

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	9,2 (sendo 5,2 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

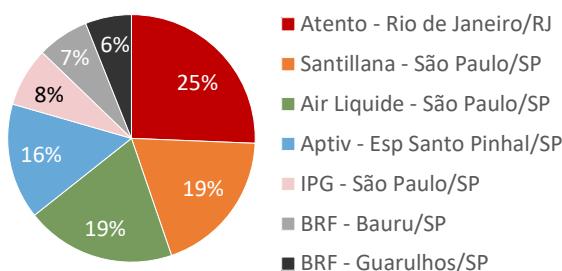
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.760
Anos até o Vencimento	8,6
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)




Santillana São Paulo/SP

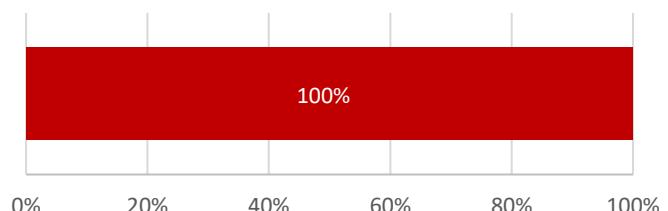
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m ²
Área do Terreno	5.403 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 342.000
Anos até o Vencimento	9,3
Vencimento	Dezembro/29
Mês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

ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO

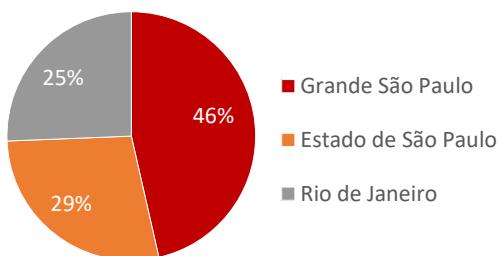


OCUPAÇÃO DO FUNDO

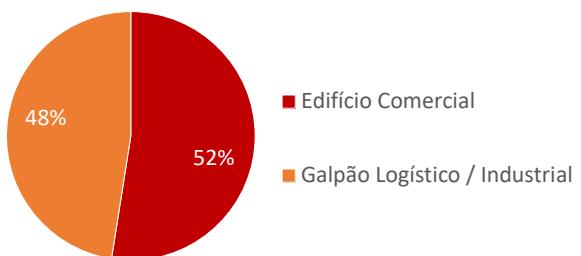
Portfolio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



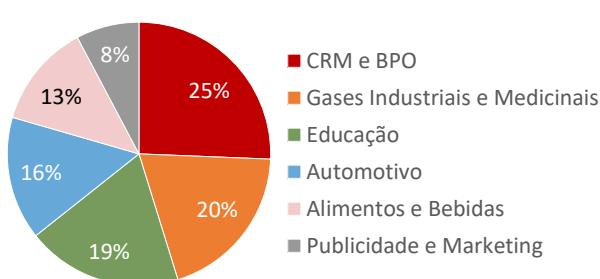
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



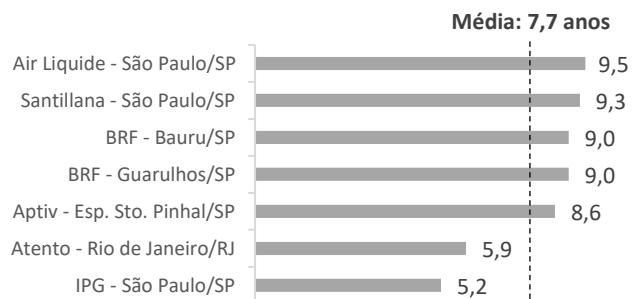
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



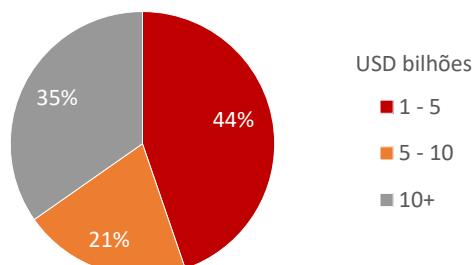
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



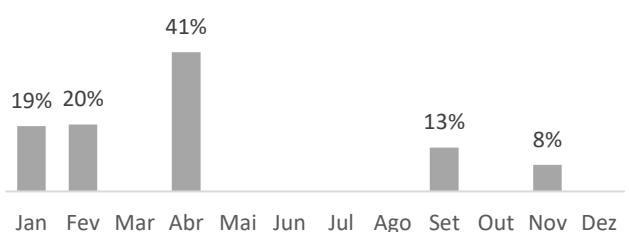
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A

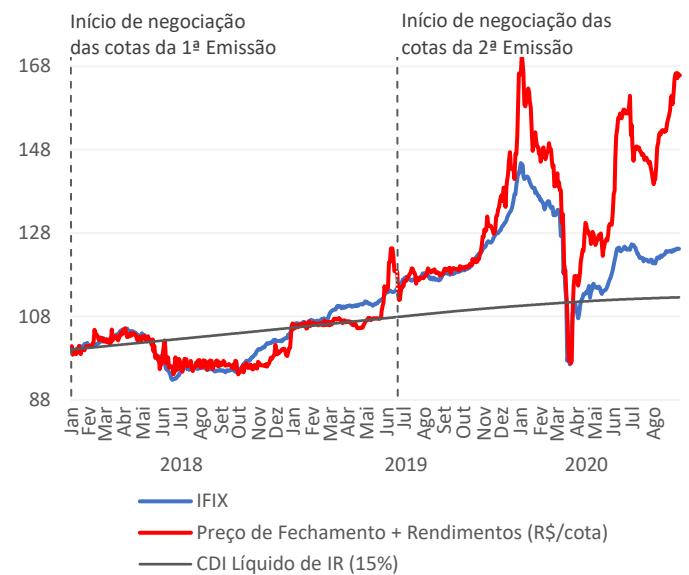




MERCADO SECUNDÁRIO

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

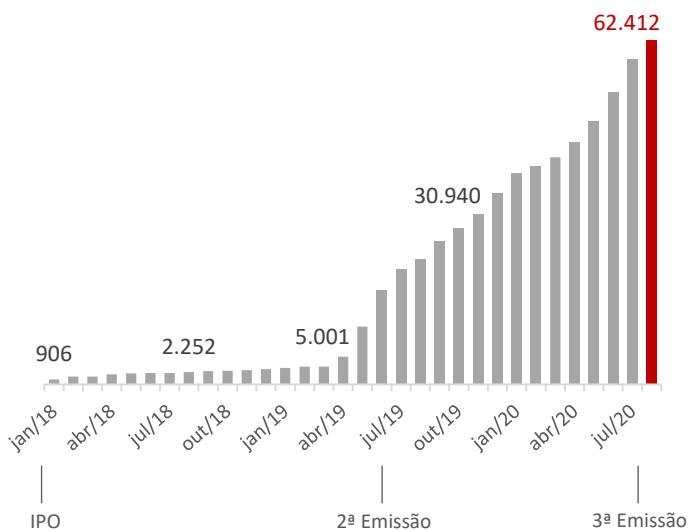
	Agosto/2020	Do início até 14/09/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.394.468	R\$ 883.867
Volume Total	R\$ 42.496.868	R\$ 589.539.364
Preço de Fechamento	R\$ 134,70	R\$ 138,78
Valor de Mercado	R\$ 385.366.463	R\$ 397.039.033
Variação da cota	13,7%	38,8%
Retorno Total	14,2%	54,1%



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.