

## 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\$ 560.607.422,60

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 459.370.206,31

**Caixa Líquido (Disponibilidades Imediatas)\*:**

R\$ 221.839.766,27

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 102,55/cota

**Quantidade de cotas\*:**

4.479.484

**Quantidade de cotistas\*:**

73.628

**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: 30/11/2020.

## 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,

Nós da gestora estamos muito entusiasmados com as recentes movimentações realizadas pelo Fundo e, ao longo deste documento, detalhamos as novas operações bem como comentamos as demais informações relevantes ocorridas ao longo do mês de novembro.

**Clariant**

Anunciamos, no dia 10/12, a aquisição de mais um imóvel pelo Fundo, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 18.001, na Cidade de São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 150 milhões. Esta é uma nova operação de *Sale&Leaseback* ("SLB"), com contrato atípico de locação pelo período mínimo de 5 anos com a **Clariant**, uma das empresas líderes mundiais em especialidades químicas.

O Imóvel possui, em medidas aproximadas, área de terreno de 32.834m<sup>2</sup> e área construída de 29.463m<sup>2</sup>, com dois edifícios, sendo o prédio principal de escritórios e utilizado para escopo administrativo e, no segundo, funciona um laboratório da locadora. Considerando a liquidação integral da obrigação com Clariant utilizando o caixa disponível no Fundo, o *cap rate* estimado da operação é de 8,75% para os primeiros 12 meses de contrato (ou aproximadamente +R\$ 0,24/cota/mês) e todos os demais detalhes podem ser encontrados no [Fato Relevante](#) de anúncio da aquisição.

Do valor total, 10% (ou R\$ 15 milhões), foram pagos em 10/12 como sinal e princípio de pagamento e os 90% restantes (ou R\$ 135 milhões), serão pagos na conclusão da transação – ou seja, após a superação de determinadas condições precedentes comuns a este tipo de negócio.

**DASA**

Adicionalmente, o Fundo celebrou hoje, em 16/12, a aquisição definitiva da totalidade dos dois edifícios comerciais da DASA já anunciados no [Fato Relevante](#) de 30/09/2020, pelo valor total de R\$ 88,9 milhões. Os imóveis estão localizados nas regiões do Ibirapuera e de Perdizes, em São Paulo, e possuem conjuntamente 3.898m<sup>2</sup> de área de terreno e 7.512m<sup>2</sup> de área construída, onde funcionam unidades de atendimento a clientes da DASA sob a bandeira Delboni Auriemo.

Em momento seguinte à finalização da aquisição, o Fundo cederá os aluguéis devidos pela DASA para uma operação de securitização de recebíveis, a ser concluída em breve. Através desta operação, com dois anos de carência para início de repagamento e com custo de 5,23% ao ano, e saldo corrigido pelo IPCA, o Fundo poderá adquirir os Imóveis utilizando efetivamente cerca de R\$ 22 milhões de seu caixa (*Equity*), tendo financiado o restante através do montante captado por esta operação de Securitização.

Sugerimos que os investidores passem a avaliar operações realizadas em fundos imobiliários do ponto de vista de *cash-on-cash yield*, métrica que melhor permite entender o real impacto de cada operação para o fundo e diferenciar operações com fundamentos muito diferentes (um contrato atípico de 15 anos com uma empresa com alto nível de crédito não é comparável a um contrato típico curto com uma empresa com um pior risco de crédito).

Assim, o *cash-on-cash yield* estimado desta operação é de aproximadamente 11,3% nos primeiros 12 meses de contrato (representando aproximadamente +R\$ 0,05/cota/mês) e todos os demais detalhes podem ser encontrados no [Fato Relevante](#) disponibilizado hoje.

Os dois Imóveis passam, então, a estar 100% locados para a DASA a partir desta data, por meio de dois Contratos de Locação pelo período mínimo de 15 (quinze) anos. O primeiro aluguel, proporcional ao locado durante o mês de dezembro, será pago ao Fundo já em janeiro de 2021.

## Decathlon

Continuamos avançando com o cumprimento das diligências e obtenção das devidas aprovações para finalização da aquisição do imóvel, também através de operação de *Sale&LeaseBack* para a aquisição da *flagship store* da [Decathlon](#).

As conclusões destas aquisições trazem, para o nosso portfólio, imóveis locados para grandes companhias e de setores que ainda não estavam representados nos FIIs do mercado. Entendemos que este movimento diversifica os riscos de investimento de forma bastante saudável, e mais detalhes sobre as referidas aquisições serão divulgadas oportunamente.

Por fim, concluímos, em 13/12, a [Consulta Formal](#) da **Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária**, cujas deliberações ([Proposta do Administrador](#)) foram tomadas de forma não presencial e inovadora através de plataforma digital, ferramenta fundamental para o exercício do direito de voto dos nossos mais de 73 mil cotistas. O resultado da votação foi disponibilizado através do [Termo de Apuração da AGOE](#) em 15/12. Agradecemos muito a todos nossos cotistas a relevante participação nas deliberações.

Referente ao mês de novembro, o Fundo pagará, no dia 23/12/2020, rendimentos de R\$ 0,3760 por cota para os cotistas da base de 16/12/2020. Como já explorado nos [relatórios anteriores](#), a recente redução dos rendimentos a partir do mês de outubro deve-se: (i) ao aumento na quantidade das cotas do Fundo derivadas desta última captação; e (ii) ao aumento no montante em caixa após oferta, com redução relevante no nível de rentabilidade das aplicações em fundos de liquidez (DI) deste caixa.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação foi de R\$ 1,5 milhão em novembro e, como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente no período e passando para 73.628 cotistas em 30/11, representando um aumento de 3,9% em relação à quantidade de cotistas apurada no final de outubro.

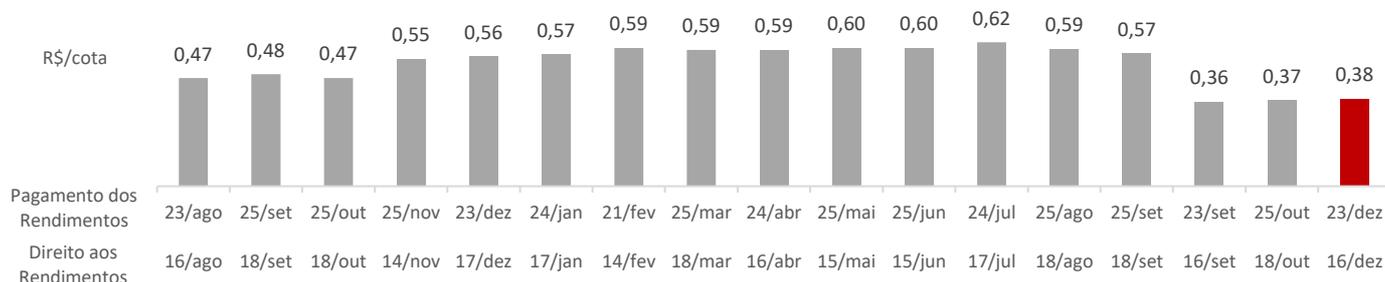
Seguimos sem cobrar a taxa de gestão relativa aos recursos derivados da 2ª e 3ª emissões de cotas, até que atinjamos um patamar de alocação considerado adequado, e continuamos confiantes de que as iniciativas apresentadas preservam os interesses de nossos investidores. Agradecemos o apoio e confiança de todos os cotistas e desejamos a todos muita saúde e ótimas festas!

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Novembro 2020	Acumulado 2S20
<b>Receitas</b>	<b>1.991</b>	<b>9.554</b>
Receita de Locação	1.792	8.943
Receita Financeira Líquida de IR	199	611
<b>Despesas</b>	<b>(237)</b>	<b>(1.026)</b>
Despesas do Fundo	(237)	(1.026)
Despesas dos Imóveis	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>1.754</b>	<b>8.527</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,39</b>	<b>2,32</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.684</b>	<b>8.307</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,38</b>	<b>2,28</b>

## Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 23/12/2020, no valor de R\$ 0,3760 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 16/12/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 3,6% sobre o valor de fechamento da cota em 14/12/2020, 4,5% sobre a cota de R\$ 100,00 (cotistas da Primeira Emissão), 4,7% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 3,9% 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

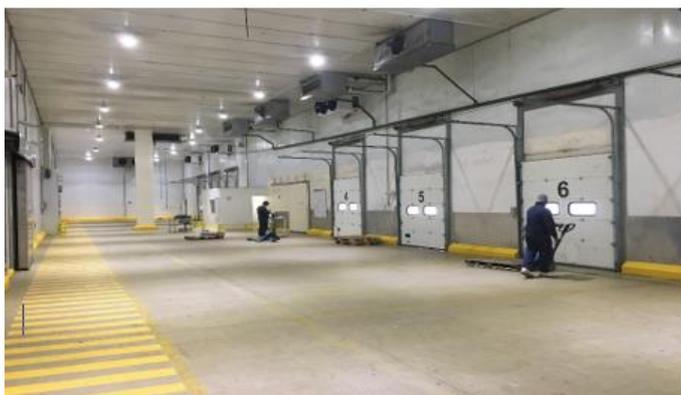
**Atento** Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monouitário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
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)

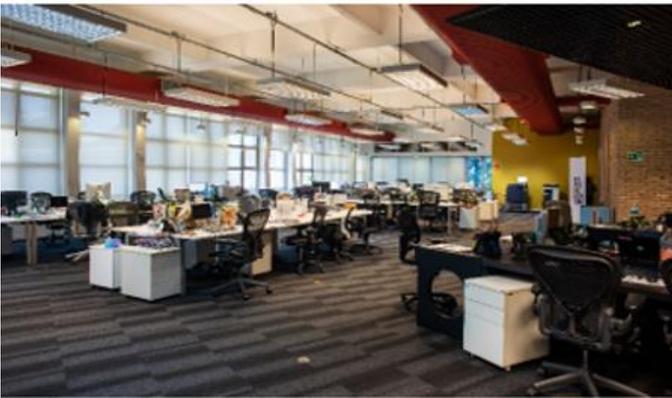


**BRF Bauru/SP**

Classe do Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	12.906 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	11.200 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.000 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 142.842
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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239 m <sup>2</sup>
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

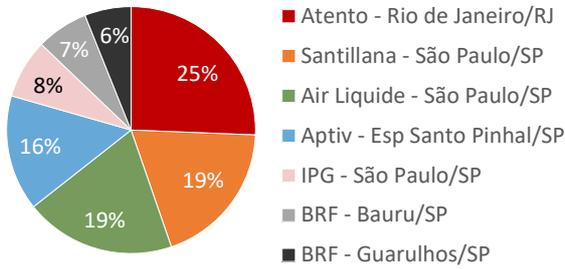
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monouitário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 342.000
Anos até o Vencimento	9,3
Vencimento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

**Clariant** São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	29.463 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	32.834 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 1.093.750,00
Anos até o Vencimento	5,0 (período atípico)
Vencimento	Dezembro/25
Mês de Reajuste	Dezembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Seguro Fiança	12 (doze) vezes o valor de locação mensal – em fase de contratação.



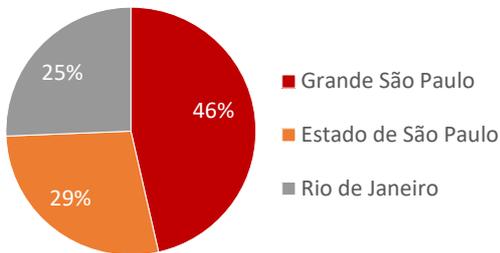
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



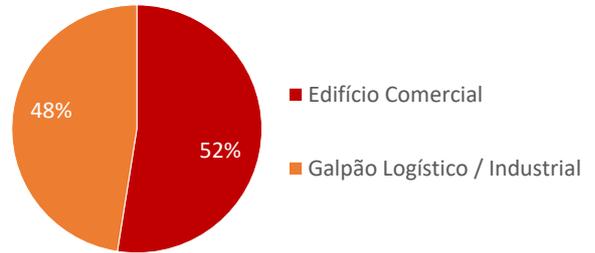
OCUPAÇÃO DO FUNDO



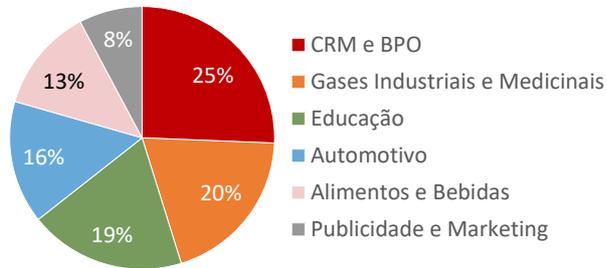
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



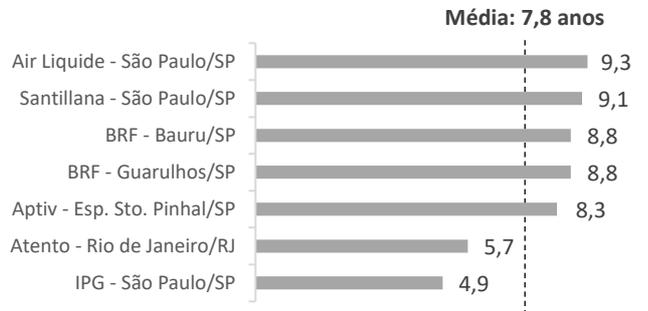
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



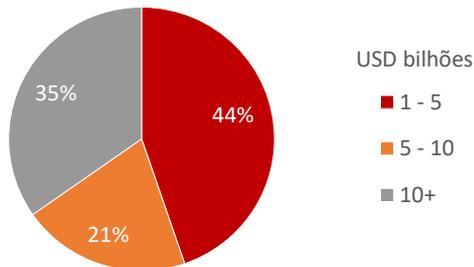
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



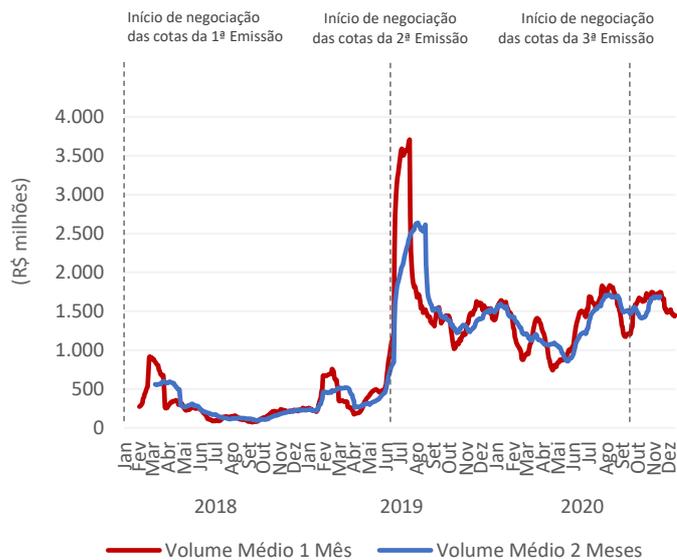
## MERCADO SECUNDÁRIO

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

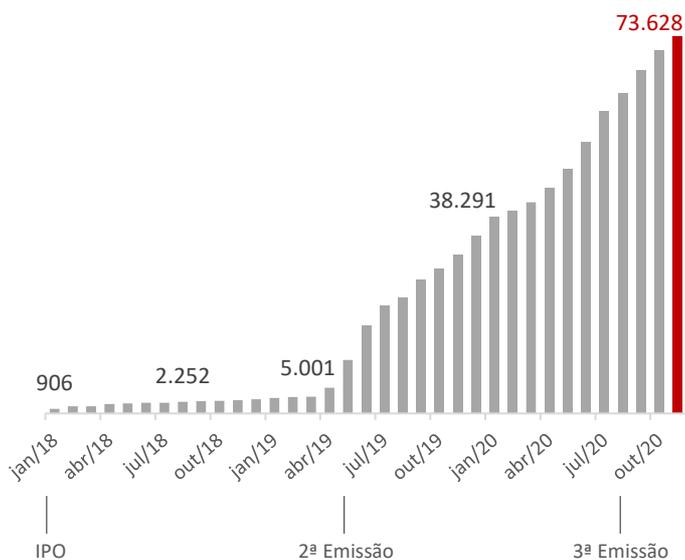
	Novembro/2020	Do início até 15/12/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.492.324	R\$ 932.132
Volume Total	R\$ 29.846.483	R\$ 690.262.581
Preço de Fechamento	R\$ 125,15	R\$ 124,38
Valor de Mercado	R\$ 560.607.423	R\$ 557.158.220
Varição da cota	-0,6%	24,4%
Retorno Total	-0,3%	45,8%



## MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



## Políticas de Investimento para Novas Aquisições

<b>Classe do Imóvel</b>	Não residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
<b>Status do Imóvel</b>	Performado, sem risco de obra
<b>Contrato de Locação</b>	Atípico <sup>(1)</sup>
<b>Locatário</b>	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
<b>Prazo de Locação Mínimo</b>	5 anos
<b>Cap Rate Mínimo <sup>(2)</sup></b>	NTN-B <sup>(3)</sup> + 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.