



ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

ALZR11

SEMANA 26
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

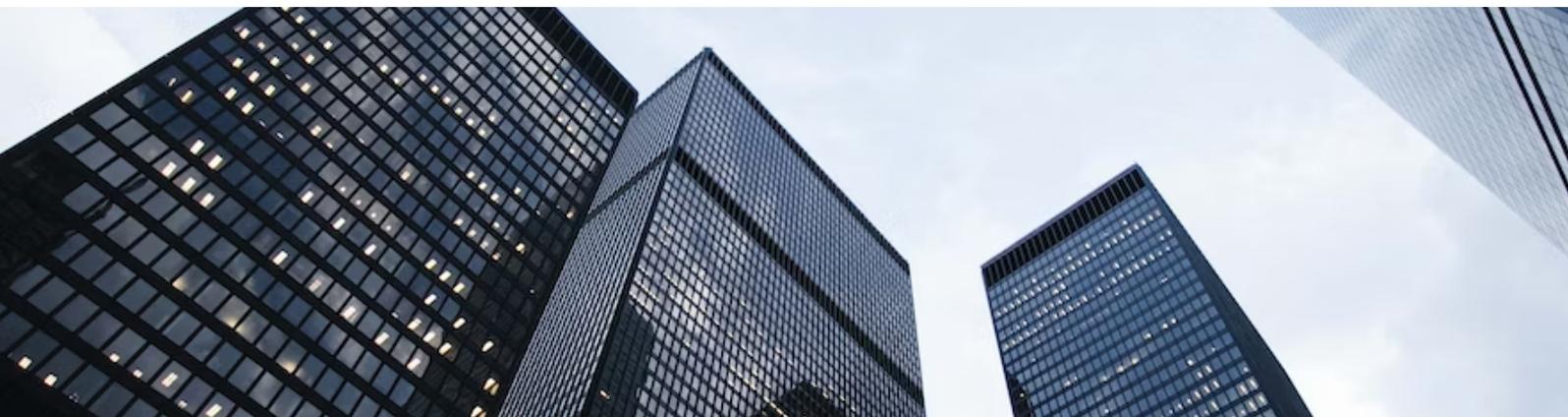


INTRODUÇÃO

O Alinza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11) é um fundo imobiliário de gestão ativa do segmento de galpões logísticos, ou seja, é um fundo de tijolo que possui o objetivo de investir em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built-To-Suit* e *Sale&Leaseback*). O fundo possui um patrimônio líquido atualmente de quase R\$1 bilhão, sendo este segmentado entre mais de 10 ativos, contendo grandes empresas locando seus imóveis, como Globo e Bauducco. A principal proposta do fundo consiste na construção de ativos *Built-To-Suit*, ou seja, ativos que são construídos exatamente de acordo com a demanda da empresa que o irá alugar, o que traz um benefício tanto para o locatário, que terá um imóvel personalizado para suas necessidades, por um longo tempo, quanto para o fundo, que terá uma maior previsibilidade de receita e diminuirá consideravelmente a vacância. Outro fator importante a ser destacado é que o ALZR11 cobra, atualmente, uma taxa de gestão, administração e escrituração somadas de 0,95% ao ano, trazendo a opção ao investidor de manter um ganho mensal de proventos com uma carteira de imóveis logísticos de grandes empresas a um baixo custo.

SEGMENTO

O ALZR11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. O segmento de logística é parte fundamental da economia de um país, sendo o responsável pelo escoamento de mercadorias através dos diferentes modais de transporte, seja para atender demandas do mercado local ou para exportação, em direção a portos e aeroportos. Durante a pandemia da COVID-19 e com o isolamento social, o e-commerce ganhou força no Brasil, enquanto várias lojas físicas fechavam temporariamente devido as restrições impostas pelo lockdown. Com isso, as vendas online, necessitavam de um local para armazenar seus estoques, com a preferência de imóveis próximos a grandes cidades, o que permitiu o forte crescimento do setor de galpões logísticos. Já em um momento pós pandemia, vem ocorrendo uma redução no crescimento no segmento, retomando a um ritmo padrão de crescimento após a intensa expansão recente. Para os próximos anos, a expectativa do segmento é que imóveis de alta qualidade e próximos a grandes cidades, denominados de imóveis last-mile, devem manter uma forte participação no mercado, principalmente com o interesse de grandes locatários que vem com fortes investimentos no varejo online no Brasil, como Amazon e Mercado Livre. No Brasil, segundo dados do primeiro trimestre de 2021, o estoque total de condomínios logísticos ultrapassa os 25 milhões de m², dentro os quais mais de 18 milhões podem ser considerados de classe A ou superior, distribuídos em mais de 600 imóveis. O principal mercado é o do estado de São Paulo, que, sozinho, compreende por volta de 14 milhões de m². O mercado do Rio de Janeiro, que vem em segundo lugar, apresenta pouco menos de 3 milhões de m², que evidencia o amplo espaço para crescimento do setor.



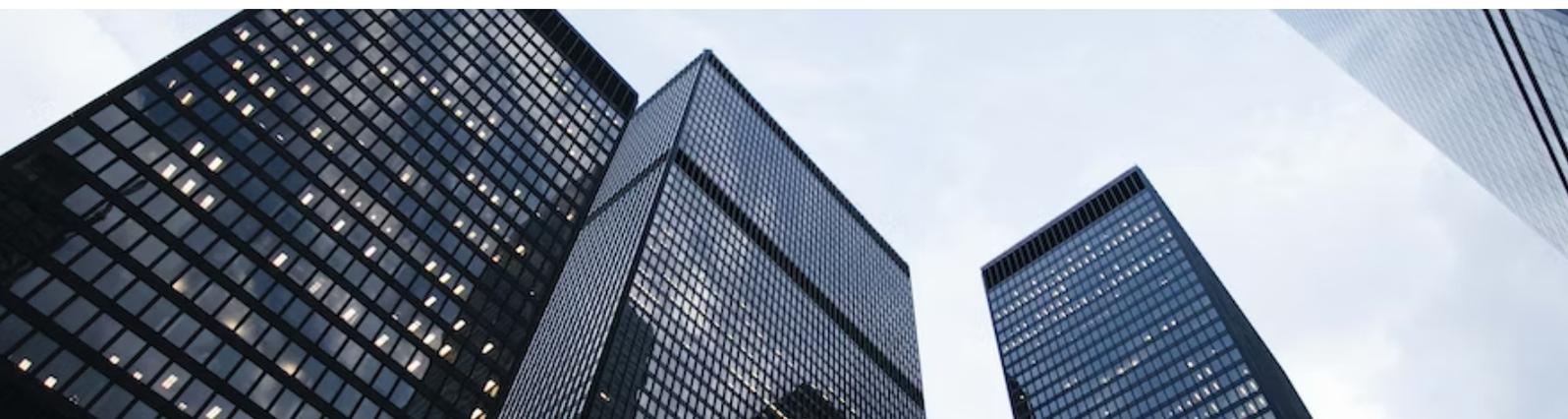
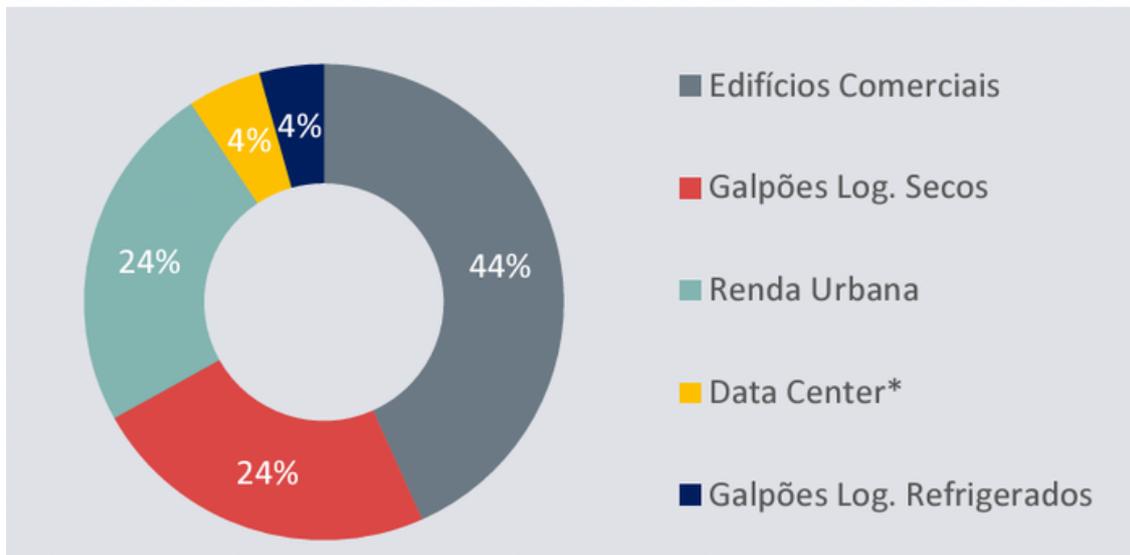
PORTFÓLIO

Seu portfólio é composto por 16 ativos, sendo 80% na grande São Paulo, 13% no Rio de Janeiro e 7% no estado de São Paulo.

Sua carteira é composta 100% por contratos atípicos de locação, fornecendo uma segurança de receita bem maior para o FII

Portfólio extremamente diversificado entre setores e regiões, além de pagamento perene de dividendos mensais.

ALUGUÉIS POR CLASSES DOS IMÓVEIS



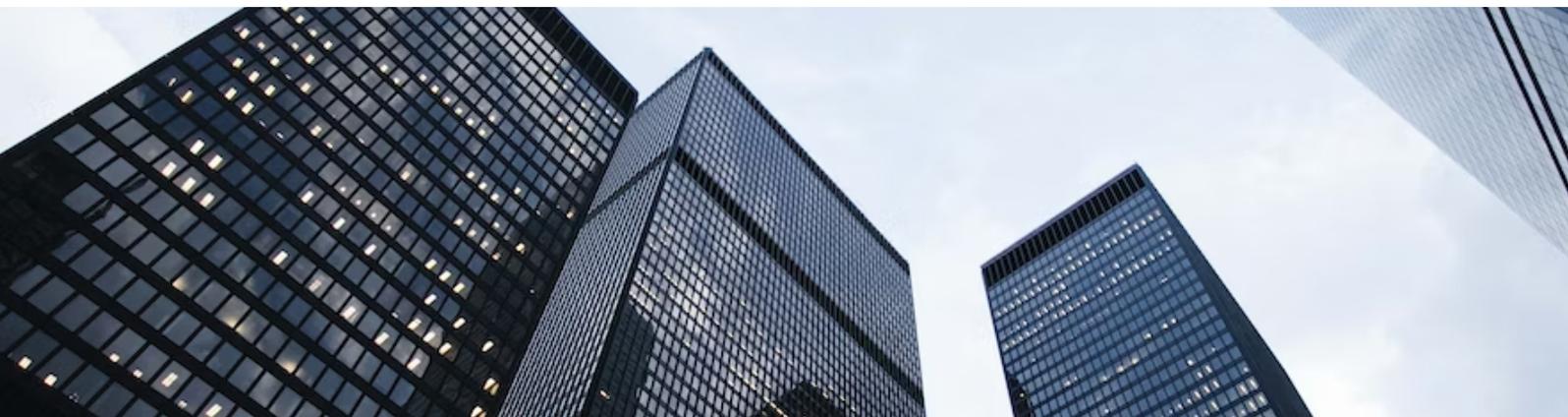
GESTÃO

A Alianza Gestão de Recursos Ltda. ("Alianza") é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente em investimentos imobiliários no Brasil.

Atualmente, conta com R\$ 2,7 bilhões em ativos imobiliários sob gestão (2023), alocados em edifícios comerciais, galpões logísticos, imóveis de varejo big box e fundos imobiliários. Hoje, seus investidores somam mais de 150.000 pessoas físicas, fundos de fundos imobiliários, entidades de previdência complementar, family offices brasileiros e investidores institucionais globais.

Desde sua fundação, a Alianza já desenvolveu e adquiriu, com recursos de seus investidores, cerca de R\$ 3,0 bilhões em ativos imobiliários, majoritariamente por meio de fundos de investimento imobiliários (FIIs).

Entre os diferenciais da Alianza pode-se destacar a agilidade na tomada de decisão, o know-how em processos internos e network com agentes de mercado, além da alta expertise em ferramentas modernas de investimento e a transparência nas informações.



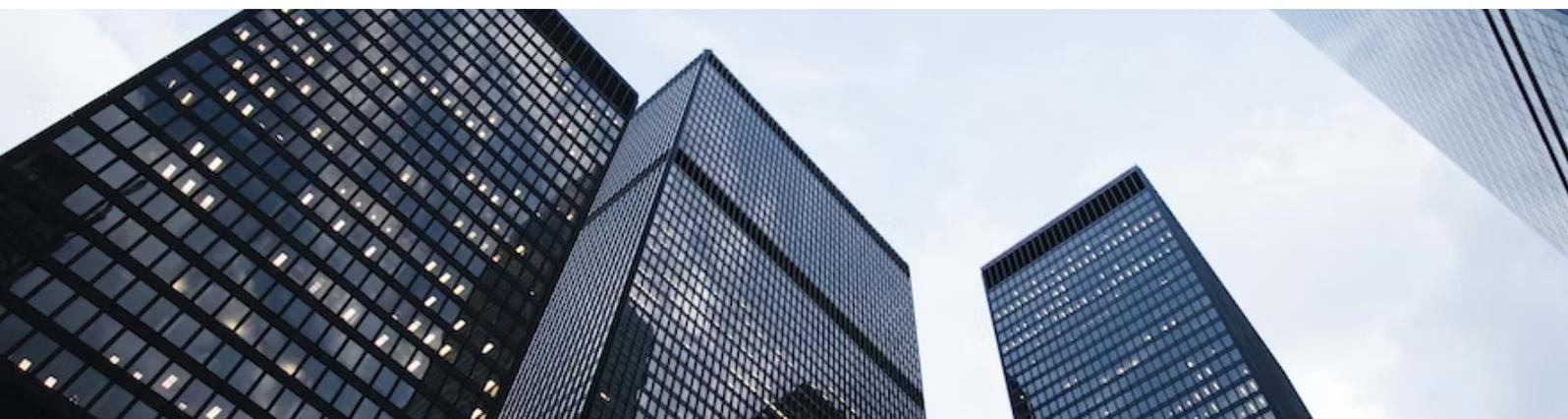
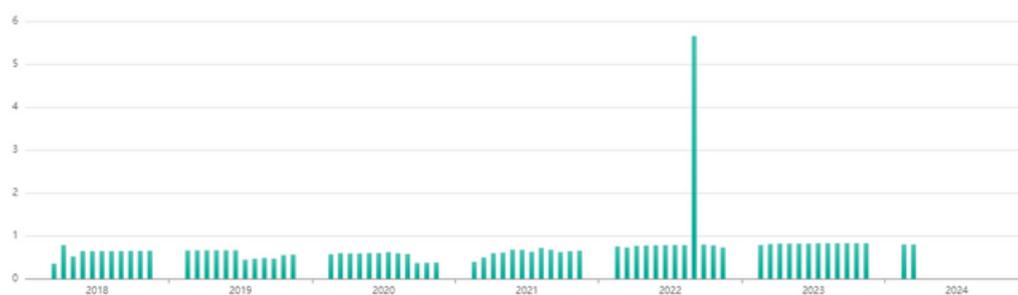
HISTÓRICO E COMPARATIVO

O ALZR11 está listado em bolsa desde o ano de 2018 o que permite um bom histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19. O fundo apresentou desde seu início um retorno bem superior ao CDI e ao IFIX, o que destaca a alta qualidade da gestão e dos ativos do fundo, mostrando que a estratégia de ativos built-to-suit está sendo extremamente bem sucedida, visto que ele se manteve acima dos dois indicadores na maioria dos períodos. Outro fator importante a ser destacado é a comprovação da grande estabilidade do fundo, comprovada no pagamento de seus proventos, que vem sendo praticamente constantes desde o início, mostrando que a estratégia do fundo consegue manter um risco menor que a média do mercado, a partir de seus contratos mais longos.



DIVIDENDOS DO ALZR11

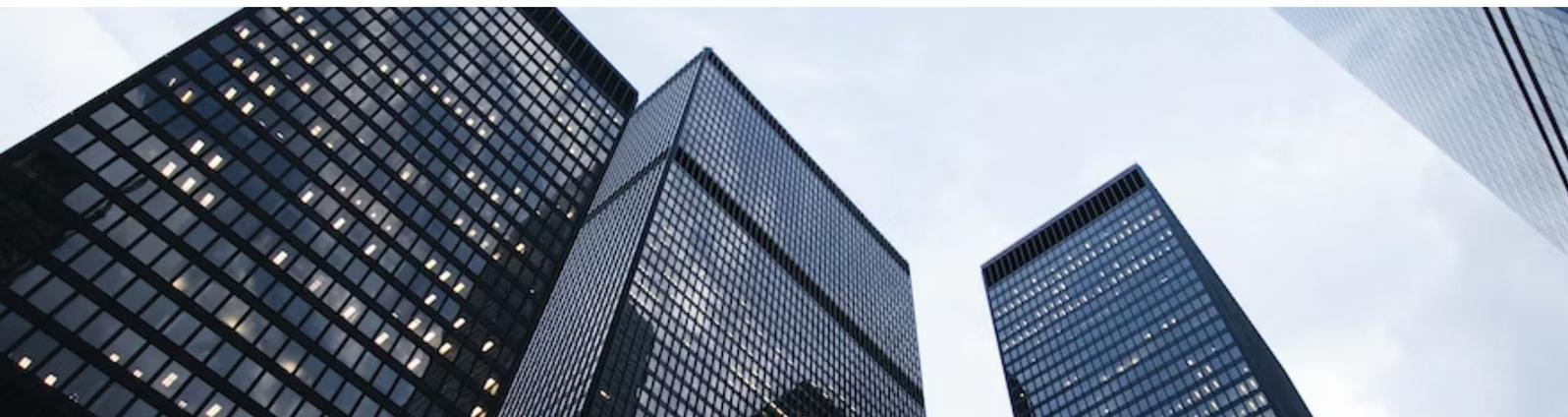
2024 / 2023 5 ANOS MAX.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o ALZR11 é um fundo com uma alta diversificação de portfólio, trazendo uma carteira de 16 ativos todos com contratos atípicos e com um P/VP de 1,1. Os níveis do P/VP estão justos e seria válido colocar em carteira visto a alta qualidade e diversificação de portfólio, porém é importante se atentar a diversificação de carteira.

Preço da cota	R\$ 117,32
VP Cota	R\$ 106,32
Dividend Yield	8,36%
P/VP	1,1



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

