

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\$ 303.229.335

Patrimônio Líquido:

R\$ 270.696.840

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 94,62 / cota

Quantidade de Cotas:

2.860.924

Quantidade de Cotistas:

26.061

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

Conforme comunicado a mercado divulgado em 30/09/2019, o Fundo concluiu a aquisição de um edifício comercial na cidade de São Paulo locado para a IPG, conforme abaixo:

- **EMPREENHIMENTO IPG SÃO PAULO/SP**, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, locado à Momentum Comunicação Ltda, do grupo IPG (Interpublic Group of Companies, Inc.), na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da presente data, com multa equivalente ao saldo devedor integral calculado até o final do 6º (sexto) ano em caso de rescisão antecipada durante os primeiros 6 (seis) anos da locação e sem possibilidade de ação revisional de aluguel no mesmo período, com valor de locação mensal de R\$ 138.500,00 (cento e trinta e oito mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R\$ 17.200.000,00 (dezesete milhões e duzentos mil reais), pago à vista em 30/09/2019.

Além disso, em sequência aos comunicados divulgados em 21/08/2019 e 30/08/2019, em 04/10/2019, o Fundo anunciou a conclusão da aquisição de um galpão logístico-industrial no estado de São Paulo locado para a Aptiv, conforme abaixo:

- **EMPREENHIMENTO APTIV ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP**, pelo valor total de R\$ 35.897.080,98 (trinta e cinco milhões, oitocentos e noventa e sete mil, oitenta reais e noventa e oito centavos), sendo R\$ 35.397.080,98 (trinta e cinco milhões, trezentos e noventa e sete mil, oitenta reais e noventa e oito centavos) pagos à vista em 04/10/2019 e o saldo a ser apurado e pago em até 15 (quinze) dias úteis a contar de 04/10/2019, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra. O valor de locação mensal atual é R\$ 270.907,25 (duzentos e setenta mil, novecentos e sete reais e vinte e cinco centavos) sendo que, a partir de abril/2020, será corrigido pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses, estando hoje em R\$ 275.704,47 (duzentos e setenta e cinco mil, setecentos e quatro reais e quarenta e sete centavos).

Caso ainda estes Comunicados, recomendamos que os acessem [aqui](#) e [aqui](#).

Além destes ativos, estamos em estágio avançado para a alocação dos demais recursos obtidos com a Segunda Emissão de Cotas e informaremos à medida que forem sendo formalizadas as aquisições. Lembramos que, conforme definido na Oferta e divulgado em **Comunicado ao Mercado**, não receberemos taxa de gestão sobre os recursos da Segunda Emissão enquanto não forem alocados ao menos 70% dos recursos captados. Desenhamos este mecanismo para promover alinhamento de interesses adicional junto aos investidores.

Desta forma, em 25/10/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,466299405 por cota relativo ao mês de setembro para os investidores detentores de cotas em 18/10/2019. O rendimento por cota foi impactado pelo alto nível de caixa decorrente da 2ª Emissão, que é temporário até que os recursos sejam alocados em imóveis. Ressaltamos, ainda, que os aluguéis dos últimos ativos adquiridos pelo Fundo (IPG São Paulo/SP e Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP) não fizeram parte destes rendimentos e irão gerar impacto a partir do próximo mês.

No mercado secundário, em setembro de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 1,4 milhões e giro de 9,9% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. O número de cotistas continua crescendo, como tem ocorrido em todos os meses desde o IPO. Em 30/09/2019, eram 26.061 cotistas, 15% a mais que no mês anterior.

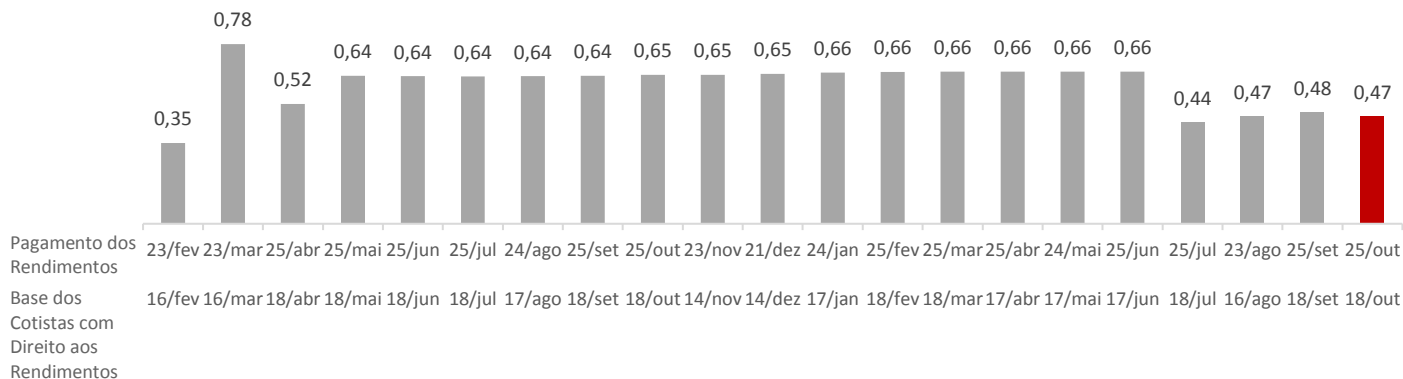
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Setembro-19	2º Semestre de 2019
Receitas	1.462	4.434
Receita de Locação	989	2.738
Receita Financeira líquida de IR	473	1.696
Despesas	(128)	(390)
Despesas do Fundo	(128)	(390)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	1.334	4.044
R\$/cota	0,47	1,41
Resultado Distribuído	1.334	4.044
R\$/cota	0,47	1,41

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/10/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,466299405 por cota relativo ao mês de setembro para os investidores detentores de cotas em 18/10/2019. O rendimento por cota foi impactado pelo alto nível de caixa decorrente da 2ª Emissão, que é temporário até que os recursos sejam alocados em imóveis. Além disso, ressaltamos que os aluguéis dos últimos ativos adquiridos pelo Fundo (IPG São Paulo/SP e Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP) não fizeram parte destes rendimentos e irão gerar impacto a partir do próximo mês.

Com isto, o rendimento anualizado foi 5,2% sobre a cota de fechamento de 17/10/2019, 5,9% sobre a cota de R\$ 95 (cotistas da Segunda Emissão) e 5,6% sobre a cota de R\$ 100 (cotistas da Primeira 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



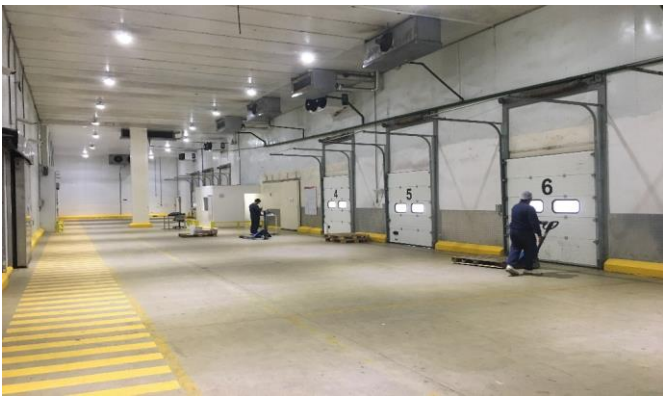
Atento Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial 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\$ 424.061
Anos até o Vencimento	6,8
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
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\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,4
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)



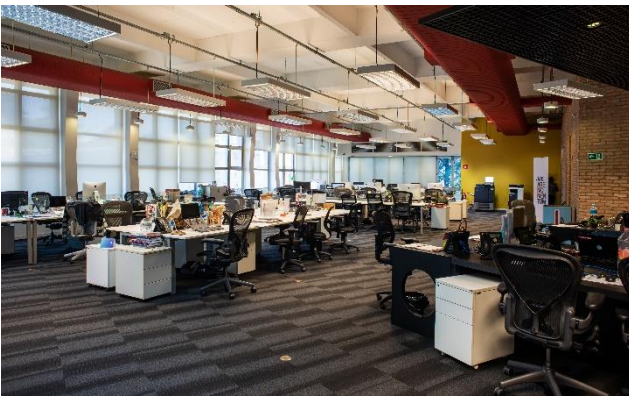
BRF Bauru/SP

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\$ 120.966
Anos até o Vencimento	9,9
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
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\$ 107.884
Anos até o Vencimento	9,9
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-



IPG São Paulo/SP

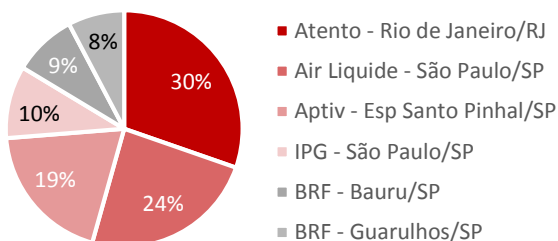
Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516 m ²
Área do Terreno	2.000 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 138.500
Anos até o Vencimento	10,0 (sendo 6,0 atípicos)
Vencimento	Outubro/29 (Período atípico vence em Outubro/25)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-



Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP

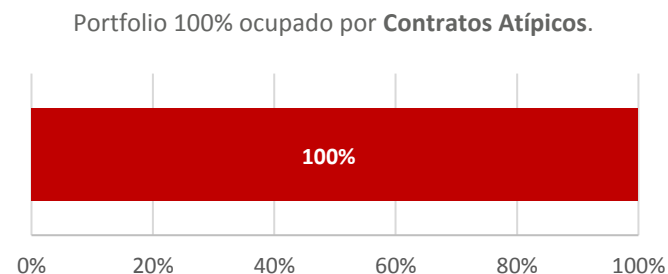
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 270.907
Anos até o Vencimento	9,5
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)

Receita por Empreendimento

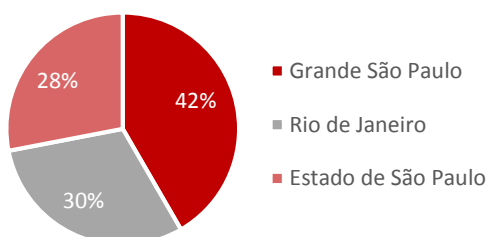


* Receita dos imóveis IPG e Aptiv ainda não fazem parte do rendimento do mês.

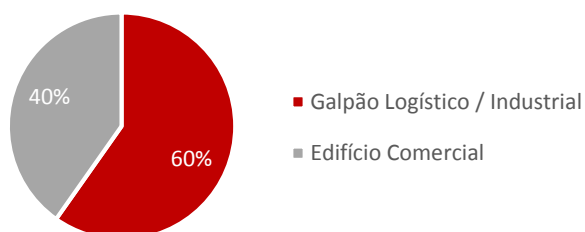
Ocupação do Fundo



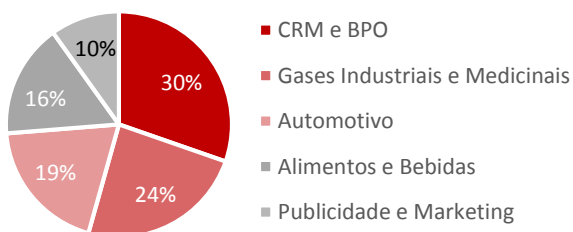
Receita por Localização do Imóvel



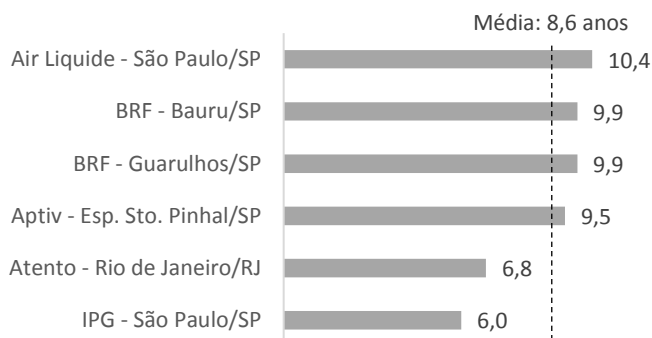
Receita por Classe do Imóvel



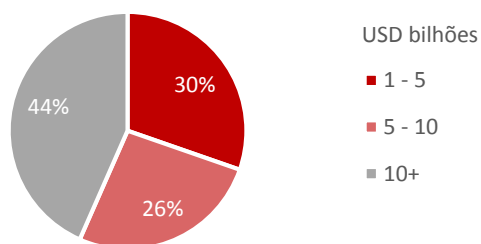
Receita por Setor de Atuação dos Locatários



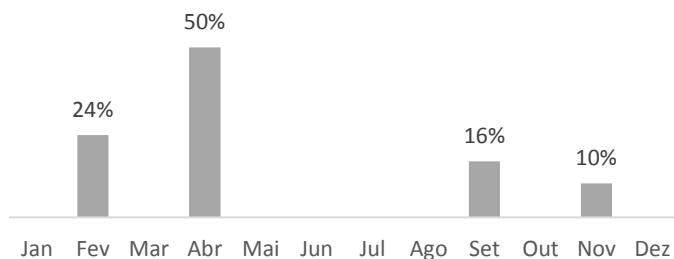
Anos Atípicos até os Vencimentos das Locações



Receita por Faturamento dos Locatários



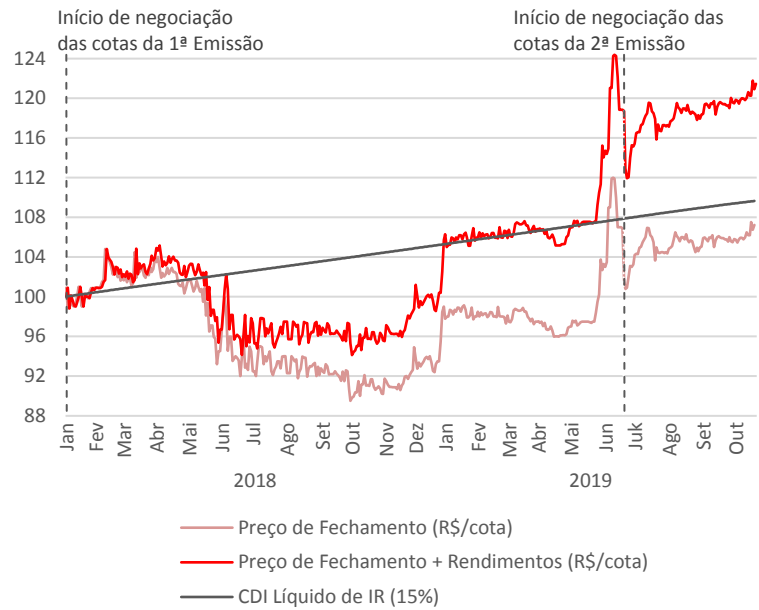
Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



Mercado Secundário

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

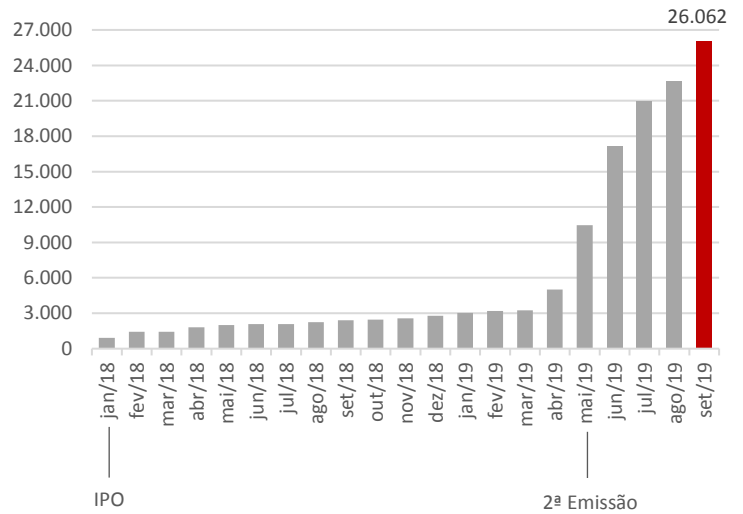
	Setembro-19	Início a 17/10/2019
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1,4 milhões	R\$ 650 mil
Volume Total	R\$ 30,1 milhões	R\$ 289 milhões
Giro (% cotas)	9,9%	185,9%
Preço de Fechamento	R\$ 105,81	R\$ 107,24
Valor de Mercado	R\$ 303 milhões	R\$ 307 milhões
Varição da Cota	0,7%	7,2%
Retorno Total	1,2%	21,5%



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.

