

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII | ALZR11

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built to Suite 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\$ 302.685.759,20

Patrimônio Líquido:

R\$ 270.788.438,38

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 94,65 / cota

Quantidade de Cotas:

2.860.924

Quantidade de Cotistas:

20.989

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.

Aquisição de Ativos

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 02/08/2019, o Fundo concluiu a aquisição de dois imóveis locados para a BRF pelo valor de R\$ 27.985.632,03, sendo:

(i) EMPREENDIMENTO BRF GUARULHOS/SP, localizado na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, locado à BRF S.A. na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da data de aquisição, com valor de locação mensal de R\$ 107.884,30 (cento e sete mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e trinta centavos), corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R\$ 13.148.986,03 (treze milhões, cento e quarenta e oito mil, novecentos e oitenta e seis reais e três centavos), pago à vista.

(ii) EMPREENDIMENTO BRF BAURU/SP, localizado na cidade Bauru, estado de São Paulo, locado à BRF S.A. na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da data de aquisição, com valor de locação mensal de R\$ 120.966,24 (cento e vinte mil, novecentos e sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos), corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R\$ 14.836.646,00 (quatorze milhões, oitocentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais), pago à vista.

Com isso, a expectativa é que a transação gere um impacto positivo de R\$ 0,04 por cota, calculado através da diferença entre a receita dos aluguéis dos imóveis objeto da transação acima e a receita de aplicação financeira do caixa investido nos imóveis. Vale notar que este impacto deverá se manifestar no resultado do Fundo somente a partir do mês que vem.

Caso ainda não tenha visto, clique [aqui](#) para acessar o material de aquisição dos imóveis.

Comentário Mensal

Estamos em estágio avançado para a conclusão das aquisições dos ativos em pipeline e informaremos à medida que forem sendo formalizadas. Em paralelo, temos focado na originação de novos ativos para alocar de forma eficiente os recursos do Fundo. Temos avaliado diversas oportunidades e manteremos nosso foco na qualidade ao escolher estes investimentos, com horizonte de longo prazo.

No mercado secundário, em julho de 2019, o ALZR11 apresentou um volume diário médio de R\$ 1,8 milhões e giro de 13,2% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. Além disso, o número de cotistas do Fundo continua crescendo, como tem ocorrido em todos os meses desde o IPO. Em 31/07/2019, eram 20.989 cotistas, 22% a mais que no mês anterior.

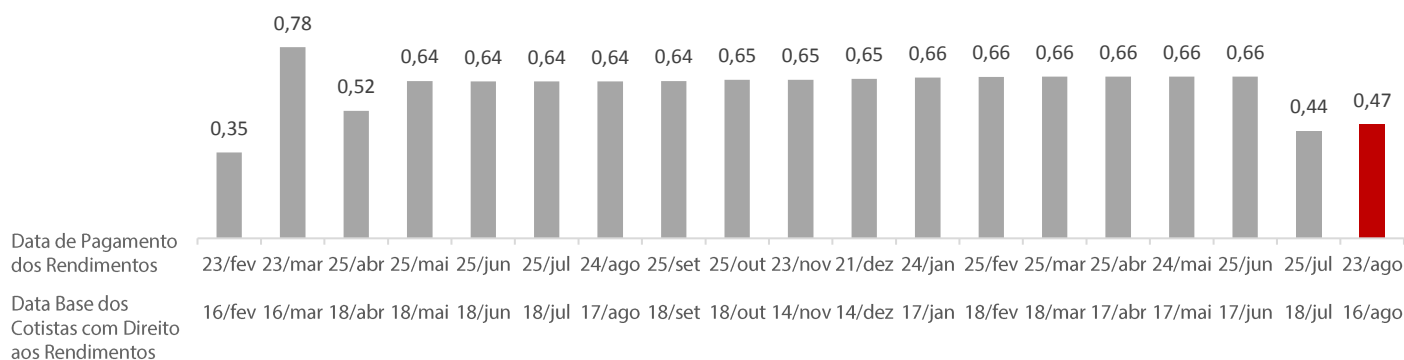
Lembramos que, conforme definido na Oferta e divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), não receberemos taxa de gestão sobre os recursos da 2ª emissão enquanto não forem alocados ao menos 70% dos recursos captados. Desenhamos este mecanismo para promover alinhamento de interesses adicional junto aos investidores.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Julho-19	2º Semestre de 2019
Receitas	1.458	1.458
Receita de Locação	760	760
Receita Financeira líquida de IR	699	699
Despesas	(127)	(127)
Despesas do Fundo	(127)	(127)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	1.331	1.331
R\$/cota	0,47	0,47
Resultado Distribuído	1.331	1.331
R\$/cota	0,47	0,47

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 23/08/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,46525466 por cota relativo ao mês de julho para os investidores detentores de cotas em 16/08/2019. 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. Lembramos que os aluguéis dos dois imóveis locados para BRF só serão recebidos a partir do próximo mês. Com isto, o rendimento anualizado foi 5,3% sobre a cota de fechamento de 15/08/2019, 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	Bairro Del Castilho/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	7,0
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	Bairro Vila Carioca/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	10,6
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)



BRF Bauru/SP

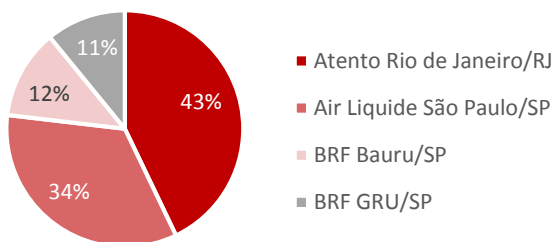
Classe do Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627 m ²
Área do Terreno	12.906 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 120.966
Anos até o Vencimento	10,0
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	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	10,0
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-

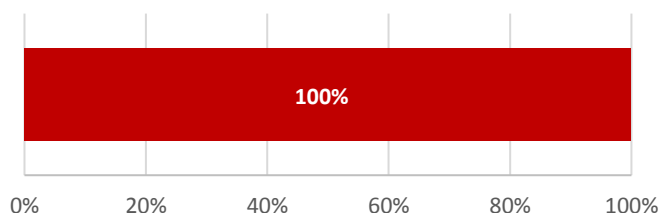
Receita por Empreendimento



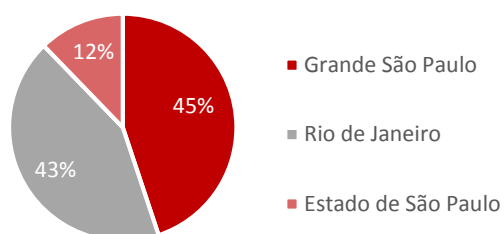
* Receita dos imóveis BRF ainda não fez parte do rendimento deste mês.

Ocupação do Fundo

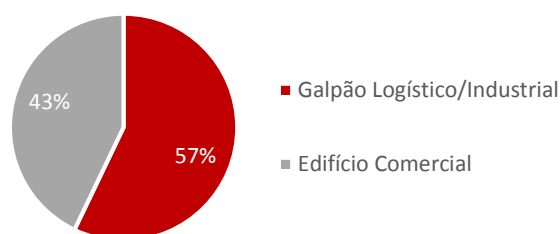
Portfolio 100% ocupado por contratos atípicos.



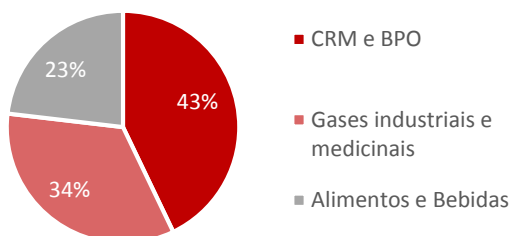
Receita por Localização do Imóvel



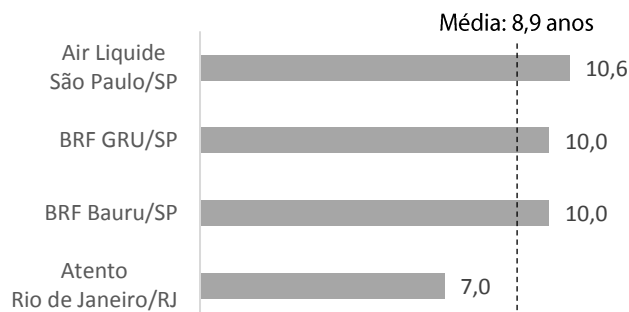
Receita por Classe do Imóvel



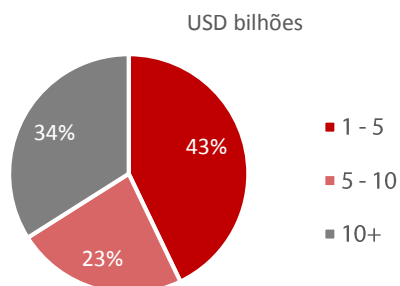
Receita por Setor de Atuação dos Locatários



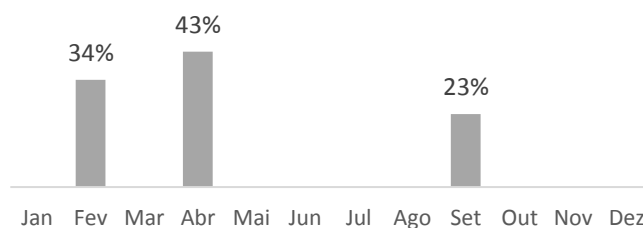
Anos até os Vencimentos das Locações



Receita por Faturamento dos Locatários



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

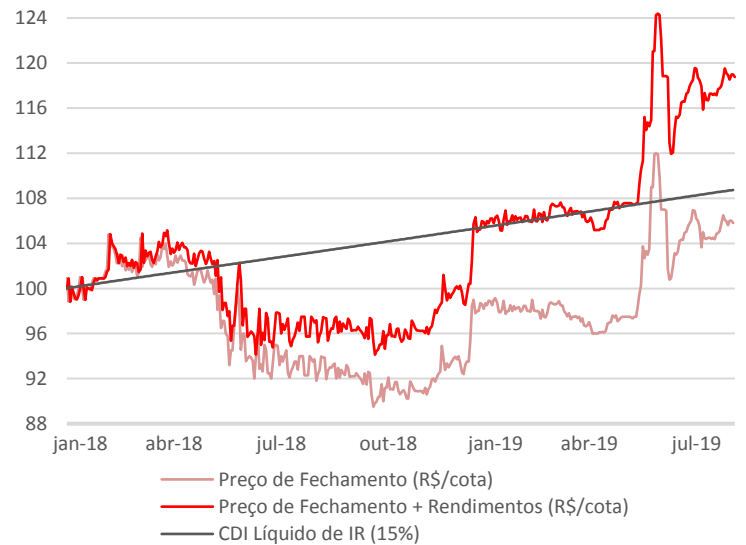


Mercado Secundário

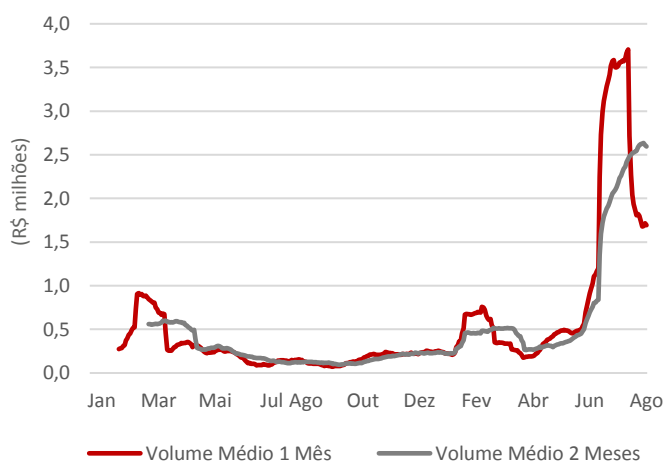
As cotas do ALZR11 são negociadas na B3 desde 04/01/2018.

	Julho-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.806 mil	R\$ 578 mil
Volume Total	R\$ 39,7 milhões	R\$ 215,2 milhões
Giro (% cotas)	13,2%	161,7%
Preço de Fechamento	R\$ 104,37	R\$ 105,80
Valor de Mercado	R\$ 299 milhões	R\$ 303 milhões
Varição da Cota	1,1%	5,8%
Retorno Total	1,5%	18,7%

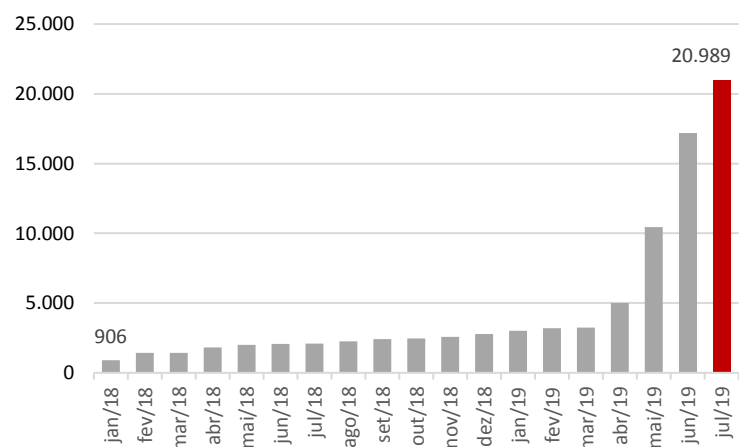
* Início até 15/08/2019



Média 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 alugueis 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 alugueis 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.

