

**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\$ 369.059.196

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 270.777.689

**Valor Patrimonial/Cota:**

R\$ 95,65 / cota

**Quantidade de Cotas:**

2.860.924

**Quantidade de Cotistas:**

30.940

**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 16/12/2019, o Fundo concluiu a aquisição de um edifício comercial em São Paulo locado para Santillana, conforme abaixo:

- **EMPREENDIMENTO SANTILLANA SÃO PAULO/SP**, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, locado à Editora Moderna, do grupo Santillana, na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 anos a partir de 16/12/2019, com valor de locação mensal de R\$ 342.000, corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de R\$ 41.000.000.

Caso não tenha visto, acesse os documentos [aqui](#) e [aqui](#).

Com isso, resta cerca de R\$ 45 milhões em caixa, fruto da Segunda Emissão de Cotas, correspondente a 17% do patrimônio líquido do Fundo. Estamos trabalhando para que este saldo seja alocado o mais breve possível, porém não comprometeremos a qualidade ao escolher os ativos, mantendo o foco no longo prazo. Ainda, uma vez que a alocação dos recursos desta Oferta atingiu 74%, a taxa de gestão passou a incidir também sobre o valor de mercado das cotas integralizadas na Segunda Emissão. Lembramos que, até o limite de 70%, esta cobrança não era devida, conforme divulgado neste [Comunicado ao Mercado](#).

Quanto à performance da cota do Fundo, em novembro/2019 o retorno total (ou seja, contemplando tanto a variação do preço, quanto os rendimentos distribuídos) foi 5,38%, comparado a 3,38 % do IFIX.

	ALZR11	IFIX
Novembro/2019	5,4%	3,4%
Desde 04/01/2018 (1ª Emissão)	47,4%	32,6%
Desde 23/05/2019 (2ª Emissão)	37,1%	18,7%

Com relação aos rendimentos, em 23/12/2019, está previsto o pagamento de R\$ 0,559259875 por cota relativo ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 16/12/2019.

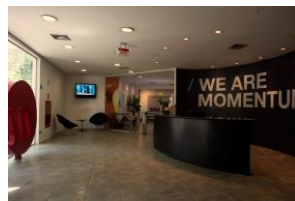
Na área de Property Management, responsável pela gestão das propriedades do Fundo, realizamos visitas periódicas aos imóveis Air Líquide São Paulo/SP, IPG São Paulo/SP e Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP. Em nossa avaliação, o estado de conservação de todos atende adequadamente às operações dos inquilinos, considerando a natureza dos contratos (BTS e SLB) e a idade dos imóveis. Especificamente no que diz respeito aos imóveis Aptiv e IPG, por terem sido objeto de aquisições recentes, acompanharemos mais de perto as ações de manutenção baseadas nos relatórios de vistoria inicial, ressaltando que os apontamentos existentes não comprometem os imóveis do ponto de vista estrutural. Esse procedimento é comum neste tipo de transação e não irá onerar o Fundo.

Abaixo, seguem fotos recentes dos imóveis:

[Air Líquide São Paulo/SP](#)



[IPG São Paulo/SP](#)



[Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP](#)



No mercado secundário, em novembro de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 1,6 milhões e giro de 9,6% 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 29/11/2019, eram 30.940 cotistas, 9,3% a mais que no mês anterior.

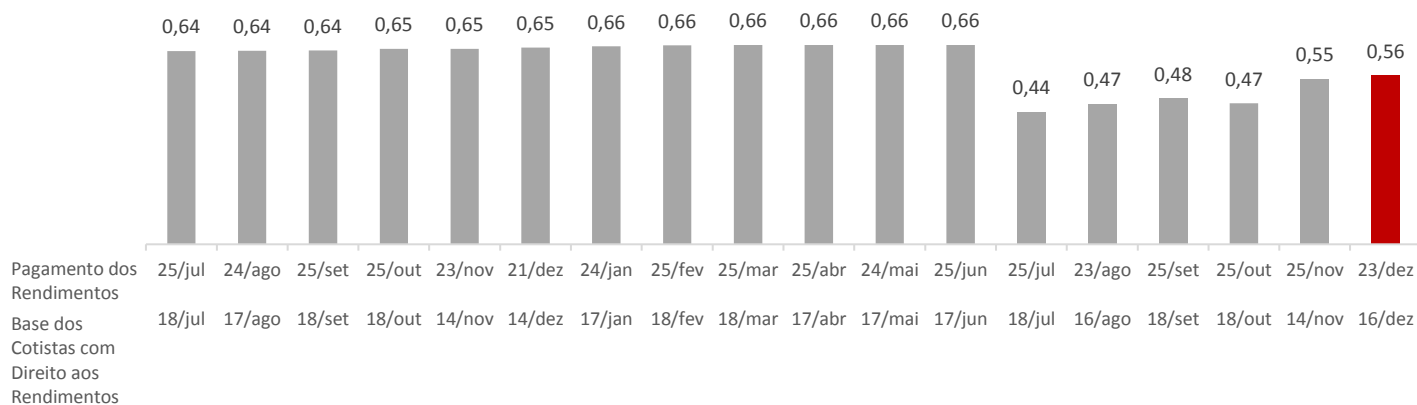
## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Novembro-19	2º Semestre de 2019
<b>Receitas</b>	<b>1.685</b>	<b>8.025</b>
Receita de Locação	1.398	5.715
Receita Financeira líquida de IR	287	2.309
<b>Despesas</b>	<b>(138)</b>	<b>(747)</b>
Despesas do Fundo	(138)	(747)
Despesas dos Imóveis	0	0
<b>Resultado Caixa</b>	<b>1.547</b>	<b>7.278</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,54</b>	<b>2,54</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.600</b>	<b>7.211</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,56</b>	<b>2,52</b>

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

Em 23/12/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,559259875 por cota relativo ao mês de novembro para a base de investidores do fechamento de 16/12/2019.

Com isto, o rendimento anualizado foi 5,2% sobre a cota de fechamento de 16/12/2019, 7,1% sobre a cota de R\$ 95 (cotistas da Segunda Emissão) e 6,7% 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.

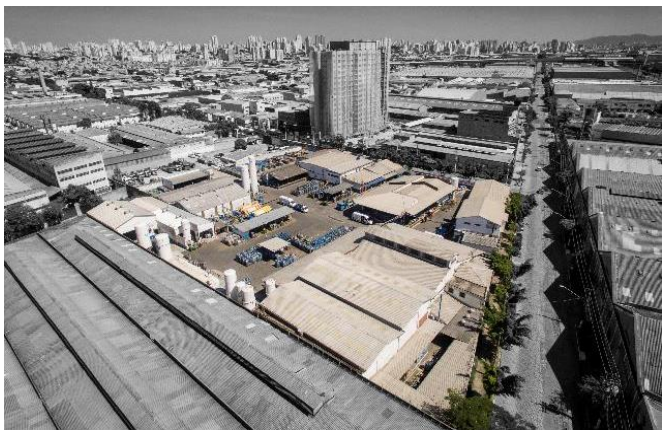


Portfólio de Imóveis



**Atento** Rio de Janeiro/RJ

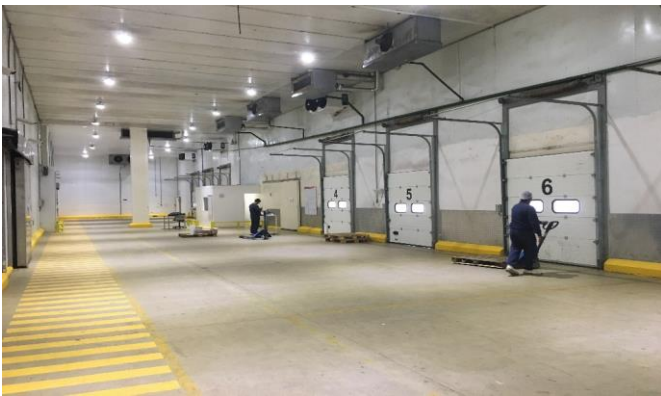
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 424.061
Anos até o Vencimento	6,7
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 <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\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,3
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

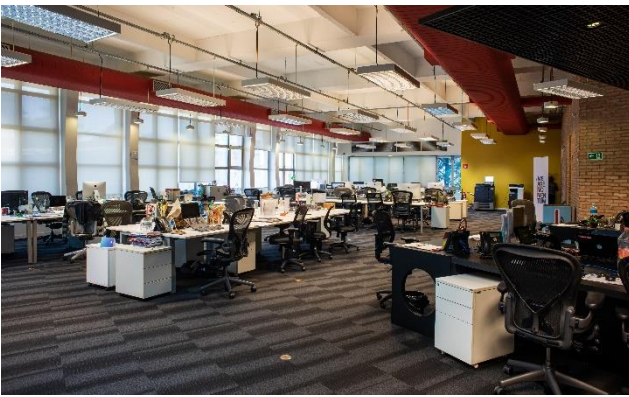


**BRF Bauru/SP**

Classe do Imóvel	Galpão Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627 m <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\$ 120.966
Anos até o Vencimento	9,8
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-

**BRF Guarulhos/SP**

Classe do 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\$ 107.884
Anos até o Vencimento	9,8
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-



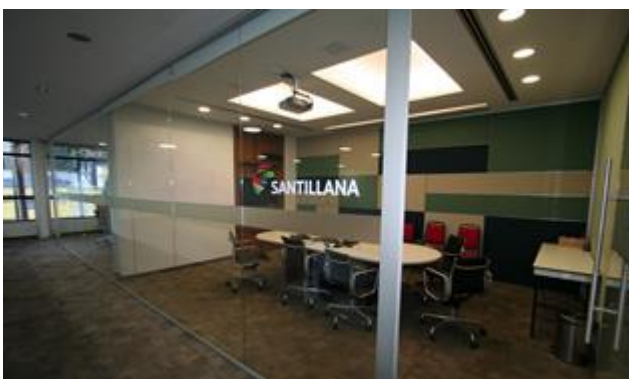
### IPG São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516 m <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\$ 138.500
Anos até o Vencimento	10,0 (sendo 5,9 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

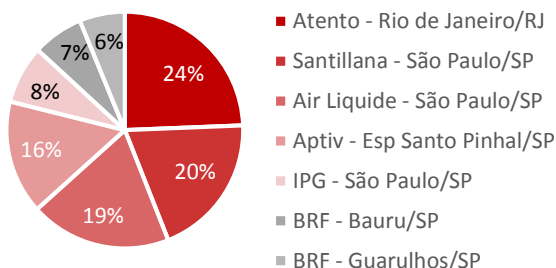
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 270.907
Anos até o Vencimento	9,3
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
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 <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	10,0
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (A Contratar)



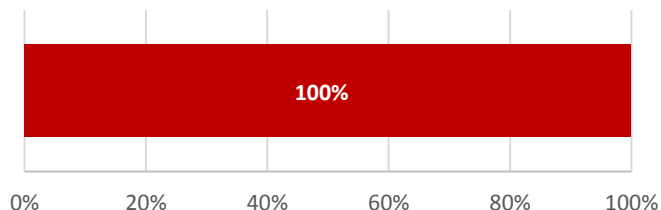
### Receita por Empreendimento



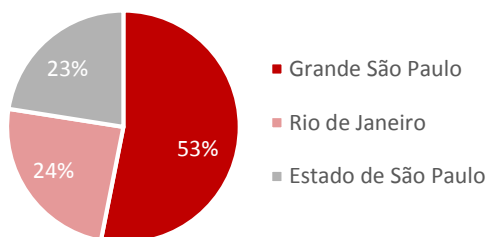
\* Receita do imóvel Santillana ainda não faz parte do rendimento do mês.

### Ocupação do Fundo

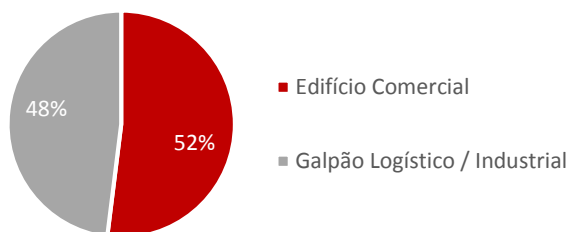
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



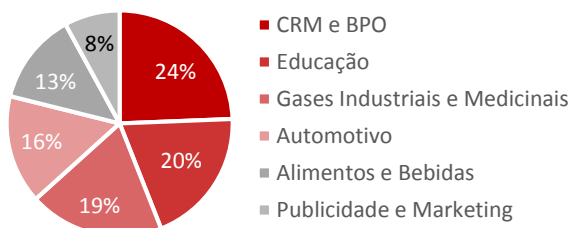
### Receita por Localização do Imóvel



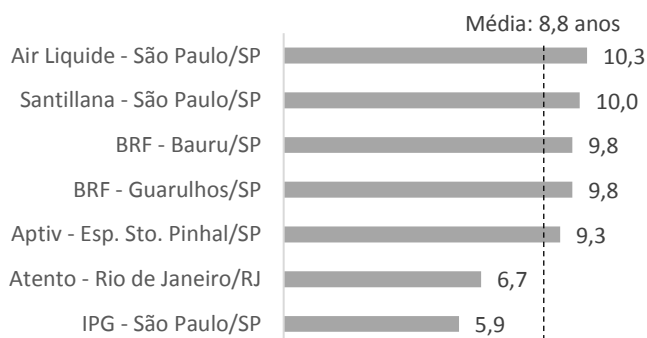
### Receita por Classe do Imóvel



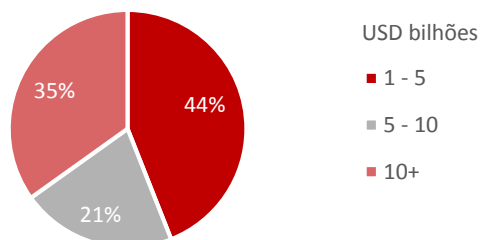
### Receita por Setor de Atuação dos Locatários



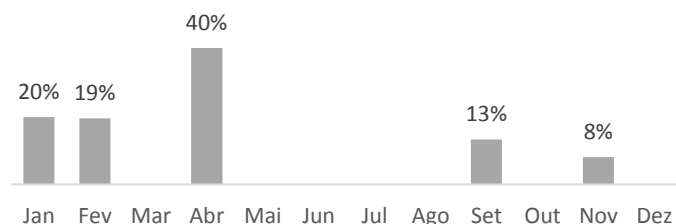
### Anos Atípicos até os Vencimentos das Locações



### Receita por Faturamento dos Locatários



### Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



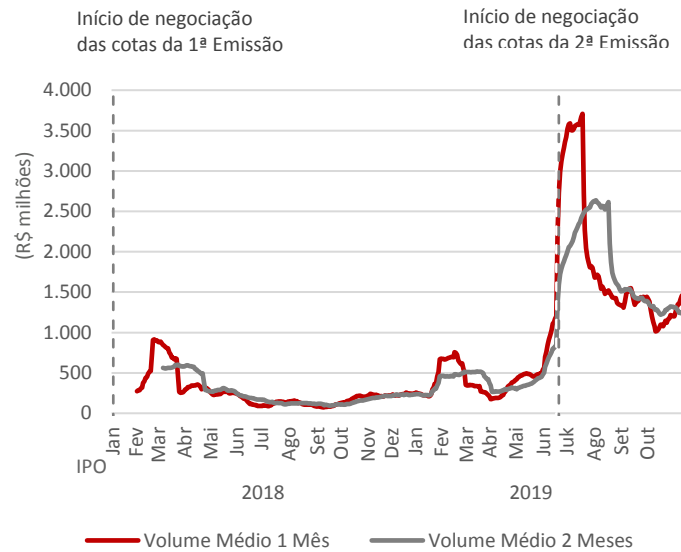
## Mercado Secundário

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

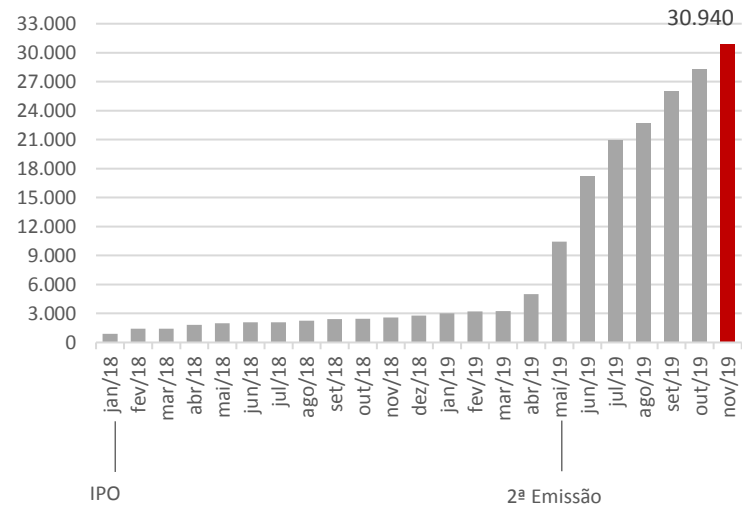
	Novembro-19	Início a 13/12/2019
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1,6 milhões	R\$ 1,5 milhões
Volume Total	R\$ 31,5 milhões	R\$ 347 milhões
Giro (% cotas)	9,6%	204%
Preço de Fechamento	R\$ 119,39	R\$ 129,00
Valor de Mercado	R\$ 341 milhões	R\$ 369 milhões
Varição da Cota	6,8%	29,0%
Retorno Total	7,3%	43,8%



## 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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>	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 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.

