

**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\$ 319.794,08

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 276.772.990

**Valor Patrimonial/Cota:**

R\$ 96,74 / cota

**Quantidade de Cotas:**

2.860.924

**Quantidade de Cotistas:**

28.296

**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**

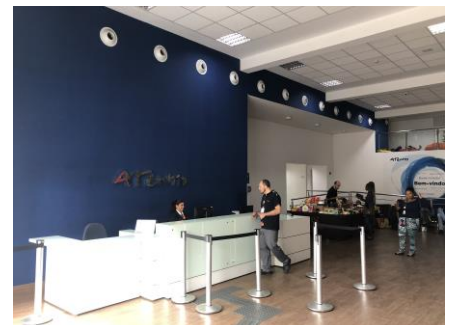
No mês de outubro, a cota do Fundo apresentou retorno total (ou seja, contemplando tanto a variação do preço, quanto os rendimentos distribuídos) de 6,17%, comparado a 4,29% do IFIX. A comparação com o índice também é positiva ao se observar as janelas das duas emissões, conforme tabela abaixo:

	ALZR11	IFIX
Outubro/2019	6,17%	4,29%
Desde 04/01/2018 (1ª Emissão)	29,78%	25,86%
Desde 23/05/2019 (2ª Emissão)	20,66%	12,67%

Com relação aos rendimentos, em 25/11/2019, está previsto o pagamento de R\$ 0,547685433 por cota relativo ao mês de outubro para a base de investidores do fechamento de 14/11/2019. Este resultado foi impactado positivamente pela adição dos aluguéis dos últimos ativos adquiridos pelo Fundo (IPG São Paulo/SP e Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP), contudo continua impactado pelo nível de caixa decorrente da 2ª Emissão.

Além disso, em 28/10/2019, foi divulgado o resumo das deliberações tomadas em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, com aprovação, por unanimidade dos cotistas presentes, das demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 30/06/2019.

Na área de Property Management, responsável pela gestão das propriedades do Fundo, realizamos dia 12/11/2019 a vistoria periódica ao imóvel da Atento Rio de Janeiro/RJ. Neste tipo de vistoria, avaliamos as condições físicas dos imóveis, assim como a documentação técnica legal exigida pelos órgãos competentes. Na nossa avaliação, o imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ está em ótimas condições de manutenção e conservação e conta com a documentação legal em dia, como, por exemplo, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Abaixo, seguem fotos recentes do imóvel:



Periodicamente, passaremos a compartilhar informações relevantes sobre o acompanhamento técnico deste e dos outros imóveis do Fundo.

Quanto às aquisições, 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.

No mercado secundário, em outubro de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 1,5 milhões e giro de 9,0% 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 30/10/2019, eram 28.296 cotistas, 8,5% a mais que no mês anterior.

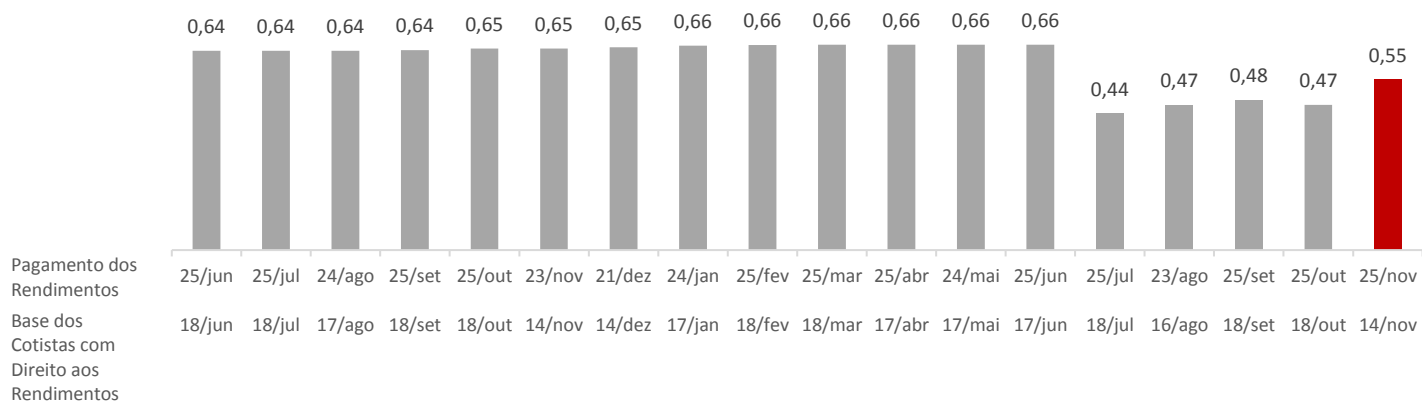
## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Outubro-19	2º Semestre de 2019
<b>Receitas</b>	<b>1.905</b>	<b>6.339</b>
Receita de Locação	1.579	4.317
Receita Financeira Líquida de IR	326	2.023
<b>Despesas</b>	<b>(219)</b>	<b>(609)</b>
Despesas do Fundo	(219)	(609)
Despesas dos Imóveis	0	0
<b>Resultado Caixa</b>	<b>1.686</b>	<b>5.731</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,59</b>	<b>2,00</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.567</b>	<b>5.611</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,55</b>	<b>1,96</b>

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

Em 25/11/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,547685433 por cota relativo ao mês de outubro para a base de investidores do fechamento de 14/11/2019. Este resultado foi impactado positivamente pela adição dos aluguéis dos últimos ativos adquiridos pelo Fundo (IPG São Paulo/SP e Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP), contudo continua impactado pelo nível de caixa decorrente da 2ª Emissão.

Com isto, o rendimento anualizado foi 5,8% sobre a cota de fechamento de 13/11/2019, 6,9% sobre a cota de R\$ 95 (cotistas da Segunda Emissão) e 6,6% 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.

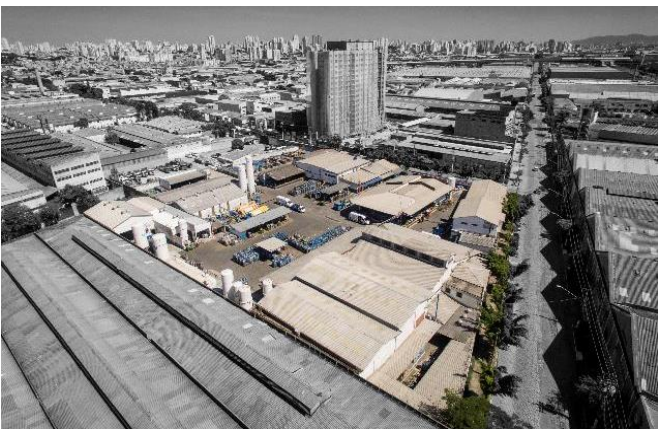


Portfólio de Imóveis



**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 <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	6,8
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)

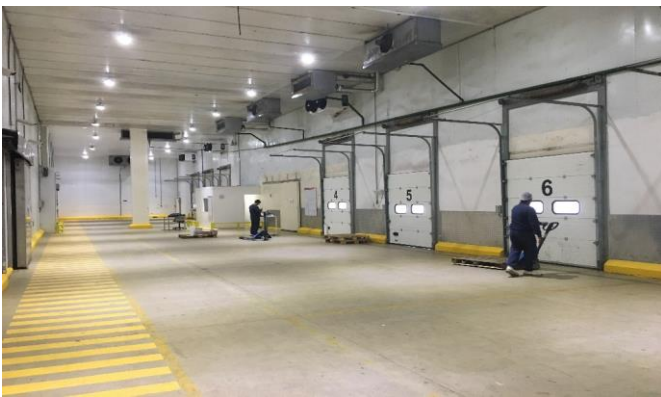


**Air Liquide** São Paulo/SP

Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Vila Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m <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)

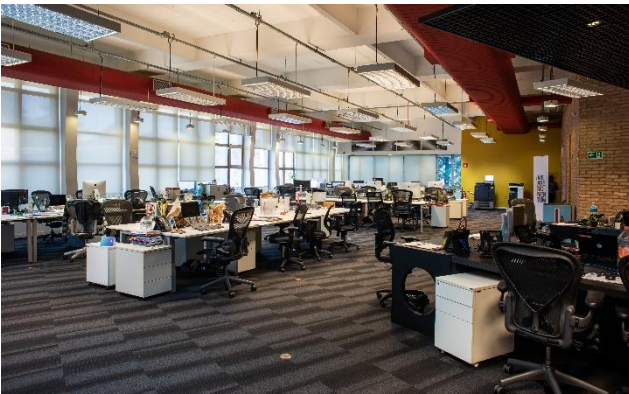
**BRF Bauru/SP**

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 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\$ 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

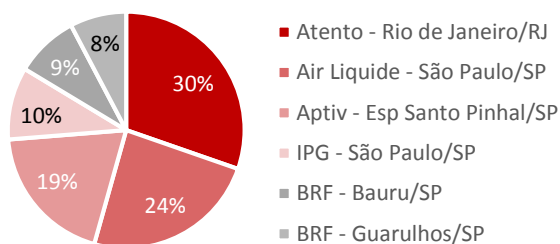
Classe do Imóvel	Edifício Comercial
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	4.516 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.000 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 138.500
Anos até o Vencimento	10,0 (sendo 6,0 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

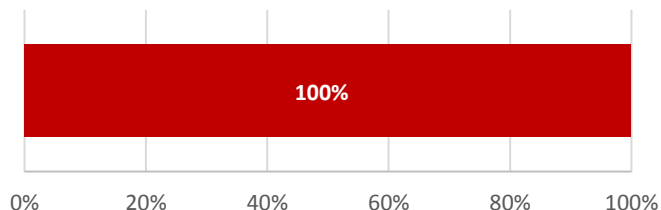
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 270.907
Anos até o Vencimento	9,4
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)

### Receita por Empreendimento

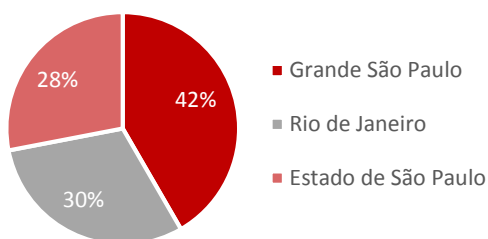


### Ocupação do Fundo

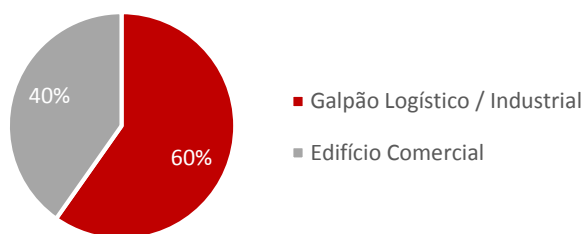
Portfólio 100% ocupado por **Contratos Atípicos**.



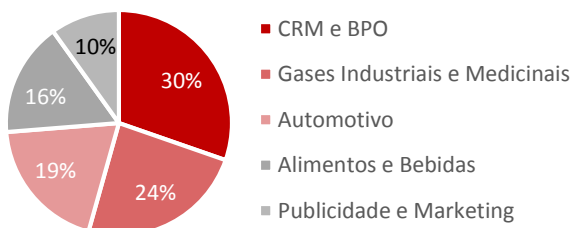
### Receita por Localização do Imóvel



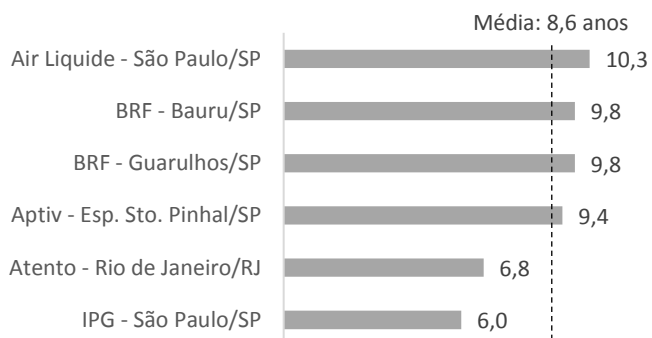
### Receita por Classe do Imóvel



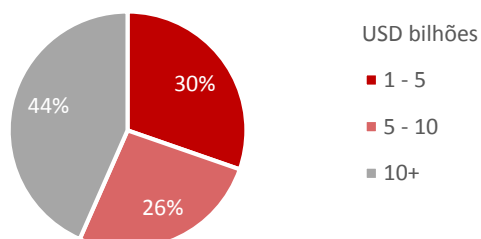
### Receita por Setor de Atuação dos Locatários



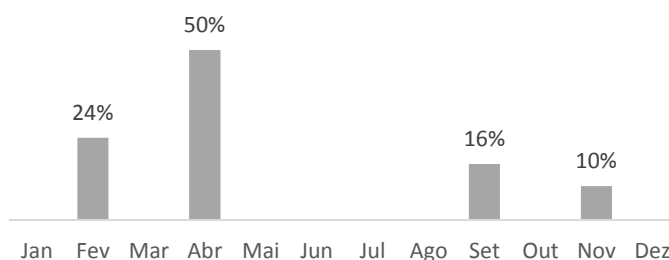
### Anos Atípicos até os Vencimentos das Locações



### 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.

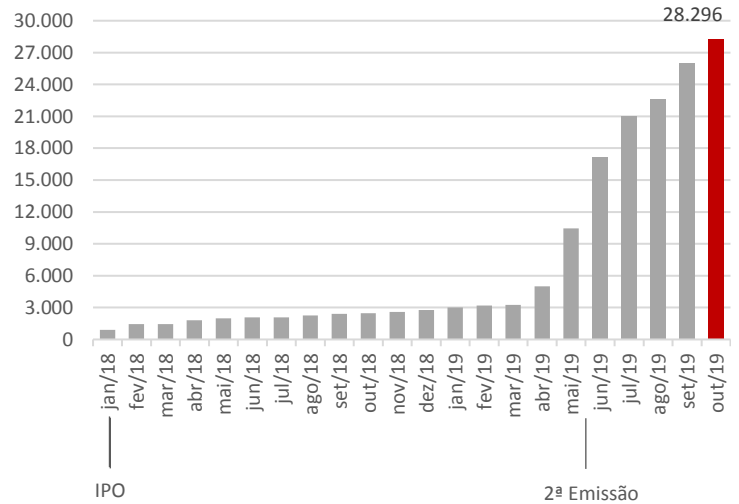
	Outubro-19	Início a 13/11/2019
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1,5 milhões	R\$ 681 mil
Volume Total	R\$ 27,6 milhões	R\$ 314 milhões
Giro (% cotas)	9,0%	193,9%
Preço de Fechamento	R\$ 107,19	R\$ 113,60
Valor de Mercado	R\$ 320 milhões	R\$ 326 milhões
Varição da Cota	5,6%	2,1%
Retorno Total	0,8%	29,8%



## 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.

