

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

Auditor:

PwC Auditores Independentes

Taxa de Gestão:

0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado, com mínimo mensal de R\$ 25.000, atualizado pelo IGP-M

Patrimônio Líquido:

R\$ 270.792.876,31

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 94,65 / cota

Quantidade de Cotas:

2.860.924

Quantidade de Cotistas:

17.189

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 último mês, dedicamos nossos esforços para a conclusão das diligências dos ativos em pipeline, de forma a viabilizar as aquisições pelo Fundo. Hoje, estamos em estágio avançado e acreditamos que teremos novidades para divulgar ao mercado em breve. Assim como os investidores, nós, também, gostaríamos de já ter concluído esta etapa, porém neste momento é importante que o trabalho seja feito de forma cuidadosa, para evitar surpresas nos próximos anos. À medida que as aquisições forem sendo formalizadas, informaremos o mercado.

Em paralelo, temos focado na originação de novos ativos para alocar de forma eficiente os recursos captados. Temos avaliado diversas oportunidades e manteremos nosso foco na qualidade ao escolher estes investimentos, com horizonte de longo prazo.

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

Quanto à liquidez, tivemos em junho o maior volume mensal negociado da série histórica do Fundo. Isso se verificou não só pela métrica absoluta de volume financeiro, que atingiu cerca de R\$ 70 milhões, mas também pela métrica relativa de giro (quantidade de cotas transacionadas em relação àquelas aptas à negociação na B3 no período). Esta última totalizou 40% no mês, ou seja, 40% das cotas do Fundo aptas à negociação na B3 foram negociadas neste curto espaço de tempo, de apenas 1 mês. Acreditamos que isso teve relação com a apreciação relevante no preço do papel até o início de negociação das Novas Cotas na B3 em 19/06/2019, data a partir da qual boa parte do volume se realizou. Desde o encerramento da oferta, a cota tinha subido 10%, de R\$ 97,50 em 23/05/2019 para R\$ 106,90 em 18/09/2019.

Ainda no assunto “preço”, muito se especulou que a liberação para negociação na B3 das cotas subscritas na 2ª Oferta traria pressão negativa para o papel. Isso de fato aconteceu nos dias seguintes, com a queda de 4,86% no dia e outros 0,89% no dia seguinte, levando a cota para R\$ 100,79. Porém, não se sustentou, e o papel rapidamente voltou ao patamar anterior.

De volta ao assunto “liquidez”, no acumulado de julho, o valor médio diário negociado até o dia 17 foi R\$ 2,0 milhões, mais que 5 vezes a média diária anterior ao início do último roadshow, de R\$ 370 mil ⁽¹⁾. Parte desse aumento veio do simples acréscimo na quantidade de cotas trazida pela 2ª Oferta, porém, isso explica menos da metade da variação: o restante veio através de aumento do preço e do giro do papel, algo que consideramos um indicador bastante positivo da 2ª Oferta.

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 17.189 cotistas, 64% a mais que no mês anterior.

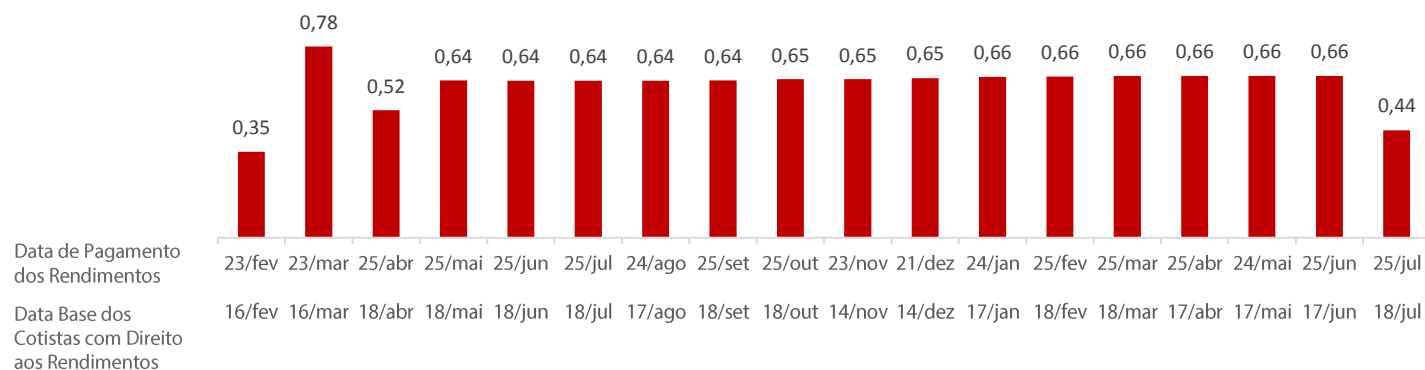
(1) Calculada do 2º turno das eleições presidenciais de 2018 até 20/02/2019, conforme material publicitário da Oferta

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

| (R\$ mil) | Junho-19 | 1º Semestre de 2019 | Desde o Início |
|------------------------------|--------------|---------------------|----------------|
| Receitas | 1.337 | 5.471 | 14.235 |
| Receita de Locação | 760 | 4.528 | 12.570 |
| Receita Financeira | 577 | 943 | 1.665 |
| Despesas | (96) | (665) | (1.995) |
| IR sobre Receita Financeira | (1) | (65) | (225) |
| Despesas do Fundo | (127) | (600) | (1.770) |
| Despesas dos Imóveis | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Caixa | 1.209 | 4.807 | 12.240 |
| Resultado Distribuído | 1.209 | 4.807 | 12.240 |

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/07/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,43866924 por cota relativo ao mês de junho para os investidores detentores de cotas em 18/07/2019. 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. Com isto, o rendimento anualizado foi 5,0% sobre a cota de fechamento de 17/07/2019, 5,5% sobre a cota de R\$ 95 (cotistas da Segunda Emissão) e 5,3% 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

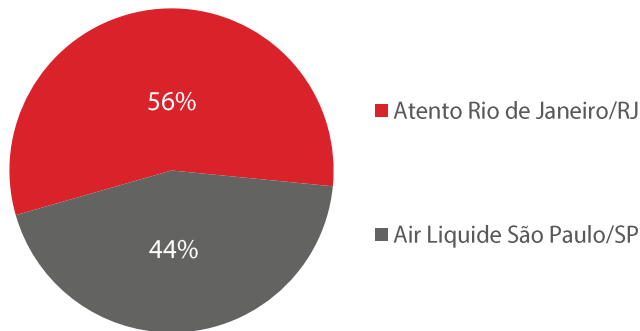
| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Classe do Imóvel | Edifício Comercial Monousuário |
| Localização | Bairro Del Castilho/RJ |
| Participação no Imóvel | 100% |
| Área Bruta Locável | 8.178 m ² |
| Área do Terreno | 2.662 m ² |
| Tipo de Contrato de Locação | Atípico |
| Ocupação do Imóvel | 100% |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 424.061 |
| Anos até o Vencimento | 7,1 |
| Vencimento | Julho/26 |
| Mês de Reajuste | Abril |
| Índice de Reajuste | IPCA |
| Fiança Bancária | R\$ 5.715.477 (Votorantim) |



Air Liquide São Paulo/SP

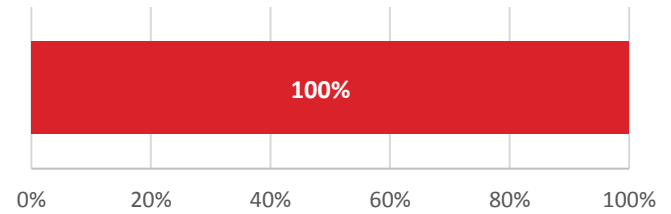
| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Classe de Imóvel | Galpão Logístico / Industrial |
| Localização | Bairro Vila Carioca/SP |
| Participação no Imóvel | 100% |
| Área Bruta Locável | 5.008 m ² |
| Área do Terreno | 9.126 m ² |
| Tipo de Contrato de Locação | Atípico |
| Ocupação do Imóvel | 100% |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 336.017 |
| Anos até o Vencimento | 10,7 |
| Vencimento | Fevereiro/30 |
| Mês de Reajuste | Fevereiro |
| Índice de Reajuste | IPCA |
| Fiança Bancária | R\$ 25.250.000 (Citibank) |

Receita de Locação por Imóvel

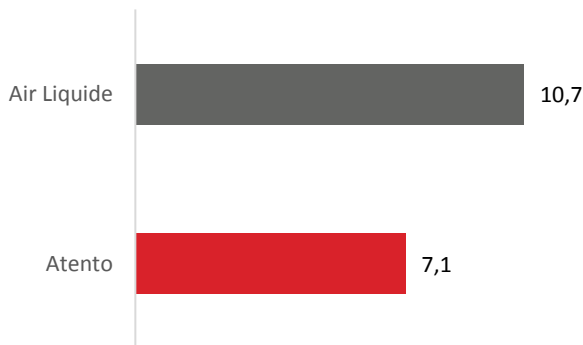


Ocupação do Fundo

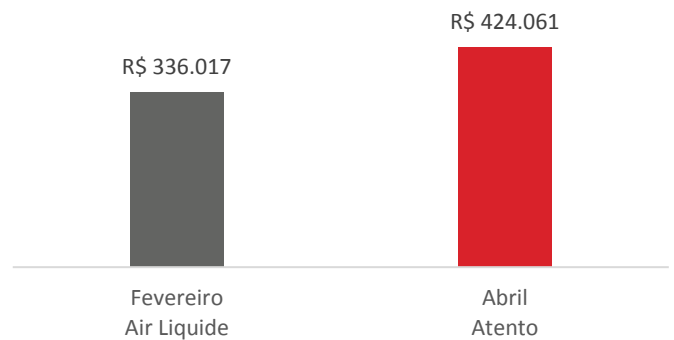
Portfolio 100% ocupado por contratos atípicos.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

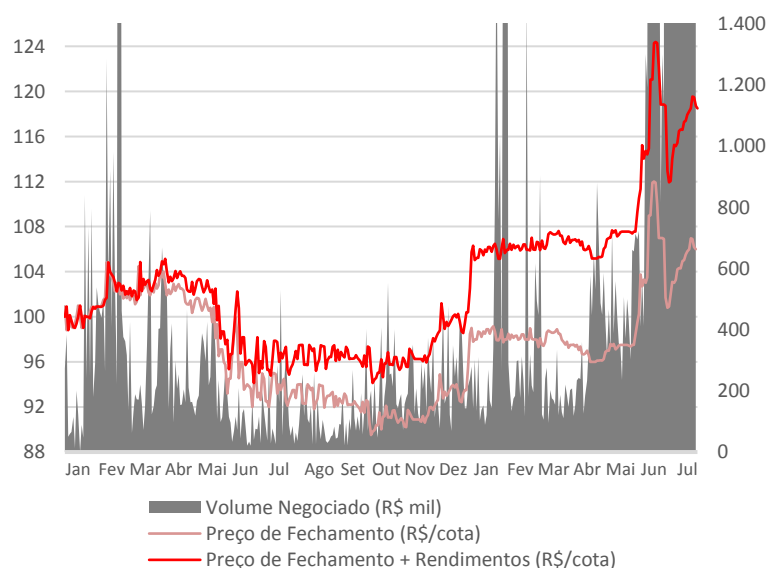


Mercado Secundário

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

| | Junho-19 | Desde o Início* |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Presença em Pregões | 100% | 100% |
| Volume Diário Médio | R\$ 3.654 mil | R\$ 527 mil |
| Volume Total | R\$ 69,4 milhões | R\$ 199,3 milhões |
| Giro (% cotas) | 40,0% | 156,4% |
| Preço de Fechamento | R\$ 103,26 | R\$ 106,00 |
| Valor de Mercado | R\$ 295,4 milhões | R\$ 303,3 milhões |
| Quantidade de Cotas | 2.860.924 | 2.860.924 |
| Número de Cotistas | 17.189 | |

* Até 17/07/2019



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.

