

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\$ 414.519.278

Patrimônio Líquido:

R\$ 270.773.250

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 94,64 / cota

Quantidade de Cotas:

2.860.924

Quantidade de Cotistas:

34.681

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

Caros cotistas,

Terminamos o ano de 2019 com o mercado de Fundos Imobiliários no melhor momento de sua história. Do ponto de vista quantitativo, a pontuação do IFIX, volume mensal negociado e número de investidores fecharam dezembro nas máximas históricas. Boa parte deste ótimo resultado foi alcançado por razões macroeconômicas: os juros caíram para o menor patamar da história e estão com expectativas ancoradas e o PIB está gradualmente se recuperando. Somado a isso, não podemos descartar a importância de fatores qualitativos que acreditamos terem sido importantes catalizadores: aumento no nível de transparência do mercado, com ampla cobertura de analistas de mercado, entrada (ainda incipiente) de grandes investidores institucionais e maior diversificação de estratégias e tipos de ativos.

Para o Alianza Trust Renda Imobiliária FII, 2019 também foi um ano de grande transformação. Começamos o ano com 2 ativos no portfólio, valor de mercado de R\$ 100 milhões, volume negociado na faixa de R\$ 300 a 400 mil por dia e 3.000 investidores. Após uma oferta pública em maio em que atingimos o valor máximo de captação e com os ventos do mercado soprando a favor, terminamos o ano com 7 ativos, valor de mercado de R\$ 415 milhões, volume negociado na faixa de R\$ 1,5 milhão e quase 35.000 investidores. Cotistas da 1ª Emissão (04/01/2018) acumulam retorno total (contemplando tanto a variação do preço quanto os rendimentos distribuídos) de 66,32%, comparado a 42,28% do IFIX, e aqueles que entraram na 2ª Emissão (23/05/2019), 54,63%, frente a 27,37% do IFIX.

Começamos 2020 com a expectativa que o mercado mantenha um ritmo forte e que mais investidores passem a alocar parte de seu patrimônio em Fundos Imobiliários de forma permanente. Porém, lembramos que Fundos Imobiliários são renda variável e sujeitos a riscos, que inevitavelmente irão se materializar em algum momento. Premissas válidas hoje podem não ser mais válidas amanhã e investidores deverão estar prontos para eventuais turbulências. Independentemente disso, nossa visão para o longo prazo é construtiva e enxergamos este mercado se desenvolvendo cada vez mais.

No ALZR11, neste ano, trabalharemos para entregar ainda mais resultado para os cotistas. Já estamos desenhando algumas frentes neste sentido e comunicaremos o mercado conforme chegar o momento adequado de cada iniciativa.

Agradecemos o apoio de todos que e nos colocamos à disposição para contato.

Com relação aos rendimentos do mês, em 24/01/2020, está previsto o pagamento de R\$ 0,567432925 por cota relativo ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 17/01/2020.

Na área de Property Management, responsável pela gestão das propriedades do Fundo, em dezembro, realizamos visita ao imóvel Santillana São Paulo/SP. Em nossa avaliação, o imóvel apresenta bom estado de conservação e manutenção, além de atender adequadamente às necessidades de operação do inquilino. Por ter sido objeto de aquisição recente, como habitual, está acordado que nos próximos meses o inquilino deverá cumprir as pendências permitidas de manutenção identificadas na diligência anterior à sua aquisição. Lembramos que esse é um procedimento comum e não irá onerar o Fundo. Quanto à documentação, recebemos o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) renovado, com vigência até 2022.

No mercado secundário, em dezembro de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 1.394 milhões e giro de 8,1% 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 30/12/2019, eram 34.681 cotistas, 12% a mais que no mês anterior.

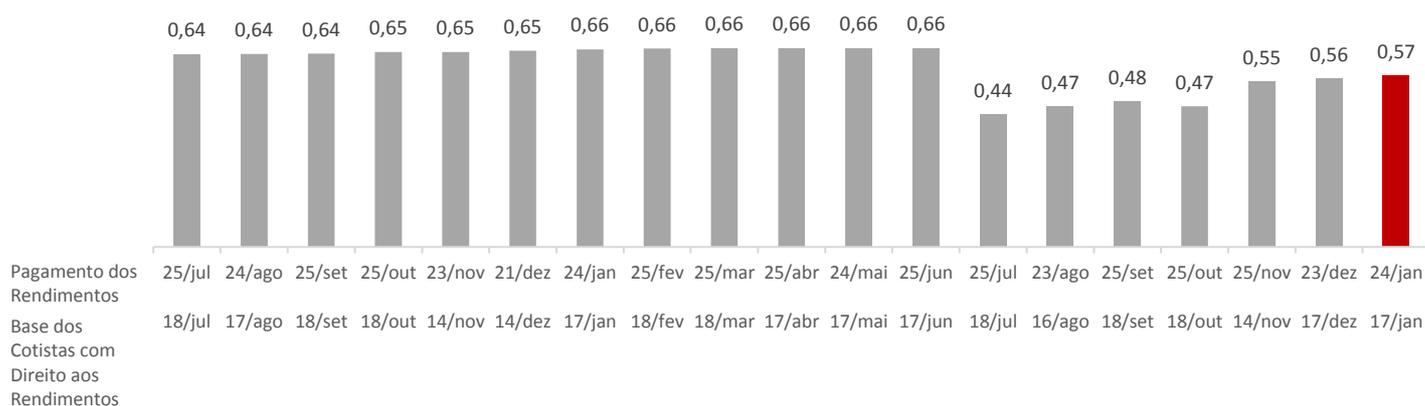
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	dez/19	2º Semestre de 2019
Receitas	1.753	9.777
Receita de Locação	1.575	7.290
Receita Financeira Líquida de IR	178	2.487
Despesas	(196)	(943)
Despesas do Fundo	(196)	(943)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	1.557	8.835
R\$/cota	0,55	3,09
Resultado Distribuído	1.628	8.839
R\$/cota	0,57	3,09

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 24/01/2020, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de 0,567432925 por cota relativo ao mês de dezembro para a base de investidores do fechamento de 17/01/2020.

Com isto, o rendimento anualizado foi 4,9% sobre a cota de fechamento de 16/01/2020, 7,2% sobre a cota de R\$ 95 (cotistas da Segunda Emissão) e 6,8% 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



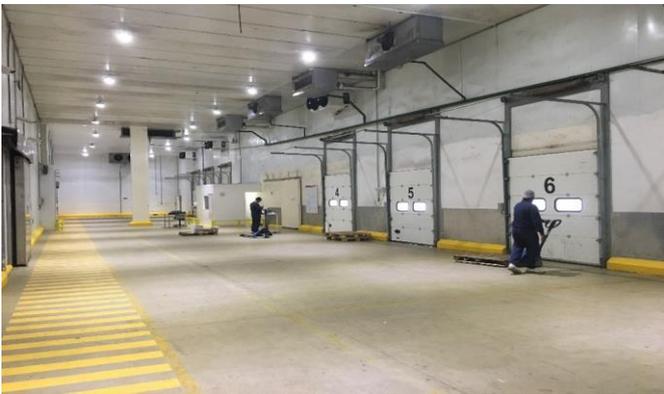
Atento Rio de Janeiro/RJ

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



Air Liquide São Paulo/SP

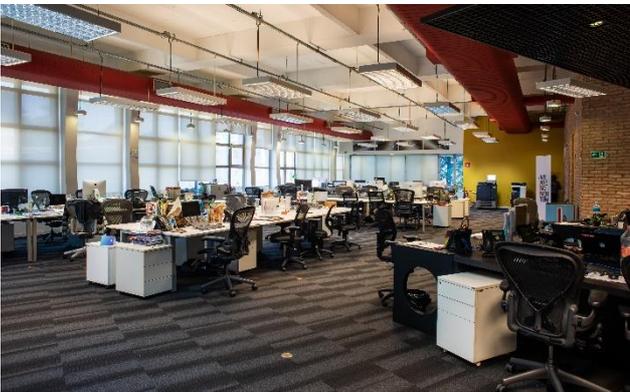
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Vila Carioca - São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,2
Vencimento	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	9,7
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 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	9,7
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 5,8 atípicos)
Vencimento	Outubro/29 (Período atípico vence em Outubro/25)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-



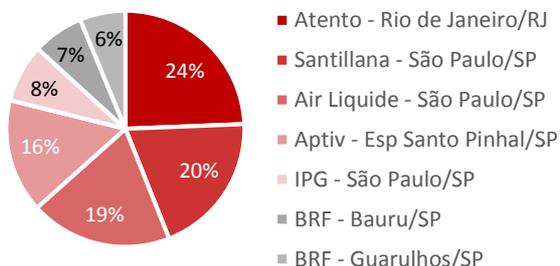
Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP

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	9,3
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)

**Santillana São Paulo/SP**

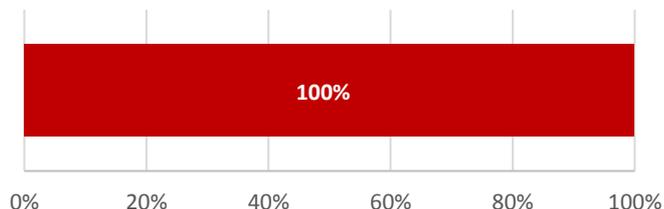
Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monouitário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m ²
Área do Terreno	5.403 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 342.000
Anos até o Vencimento	10,0
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

Receita por Empreendimento

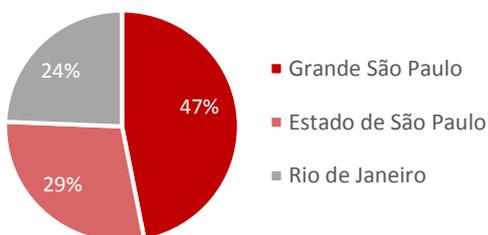


Ocupação do Fundo

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



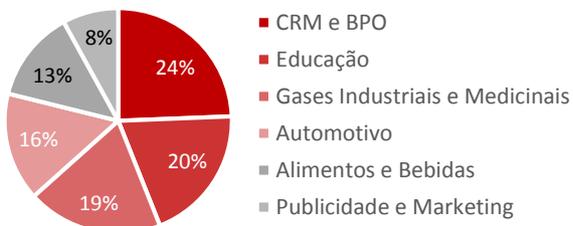
Receita por Localização do Imóvel



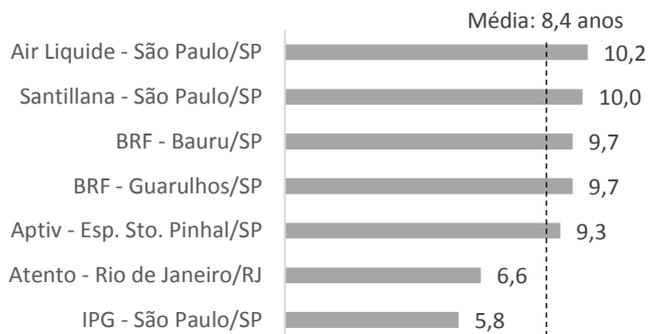
Receita por Classe do Imóvel



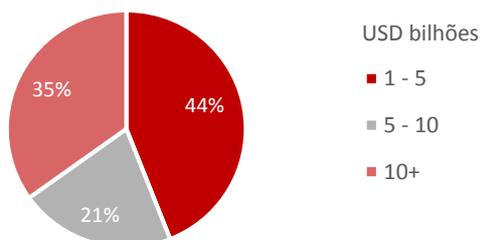
Receita por Setor de Atuação dos Locatários



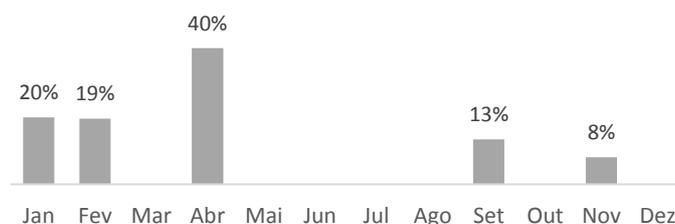
Anos Atípicos até os Vencimentos das Locações



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.

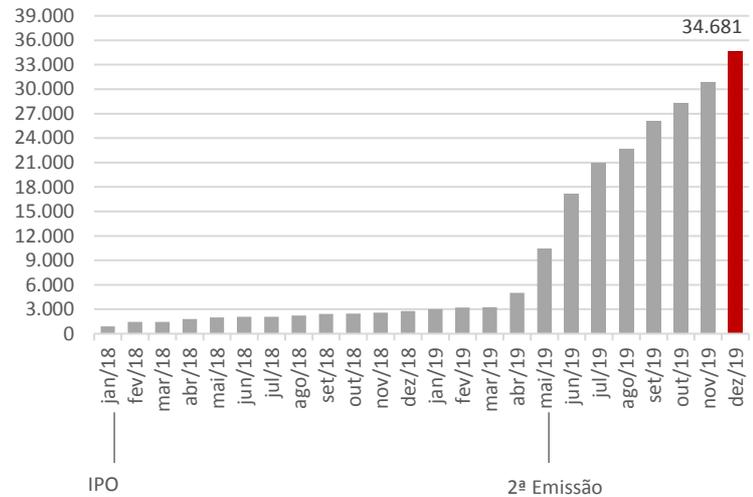
	Dezembro-19	Início a 16/12/2019
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1,3 milhões	R\$ 376 milhões
Volume Total	R\$ 29,3 milhões	R\$ 376 milhões
Giro (% cotas)	8,1%	208,2%
Preço de Fechamento	R\$ 144,89	R\$ 139,00
Valor de Mercado	R\$ 415 milhões	R\$ 398 milhões
Variação da Cota	20,7%	44,8%
Retorno Total	21,4%	44,9%



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 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.