

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\$ 322.111.433,16

Patrimônio Líquido*:

R\$ 270.789.827,28

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 94,65 / cota

Quantidade de Cotas*:

2.860.924

Quantidade de Cotistas*:

47.668

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

Em maio tivemos um importante evento para o ALZR, com a consulta formal sobre a eventual realização de uma terceira emissão de até 3,5 milhões novas cotas, que permitiria aproveitarmos oportunidades que enxergamos a frente, bem como mudar novamente o patamar de liquidez das nossas cotas.

O resultado da Consulta foi bastante satisfatório, dada a forma de interação inovadora e grande quantidade de cotistas na base: daqueles aptos a participar, 26,20% se manifestaram, sendo 21,26% a favor, enquanto apenas 2,55% votaram contrários à proposta (sendo o restante abstenções). Agradecemos a participação dos que se manifestaram e a confiança no nosso trabalho.

Mais detalhes sobre a votação podem ser encontrados no [Termo de Apuração](#), disponibilizado em 18/06/2020. Um eventual aumento na quantidade de cotas do fundo trará ainda mais liquidez no mercado secundário, e a possível aquisição novos imóveis trará uma maior diversificação para o nosso portfólio. Quando oportuno, avançaremos com esta nova emissão.

O resultado do Fundo apurado neste mês de maio permitirá o pagamento de rendimentos de R\$ 0,5964 para os cotistas da base de 18/06/2020. A distribuição deste provento está prevista para o dia 25/06/2020.

Já no mercado secundário, em maio de 2020, o ALZR11 apresentou volume médio diário de negociação de R\$ 1.026 mil e nosso número de cotistas continua crescendo, como em todos os meses desde o IPO. Ao término de maio, éramos 47.668 cotistas, representando um incremento de 8,5% na base, ou mais 3.750 novos investidores, diante do último dia de abril.

Por fim, em 05/06/2020, em favor da transparência sempre preservada no nosso Fundo, disponibilizamos um Comunicado ao Mercado informando os cotistas sobre a necessidade de alguns reparos, majoritariamente em uma área de apoio, do galpão logístico-industrial locado para a Aptiv. Detalhes sobre o tema podem ser encontrados no próprio [Comunicado ao Mercado](#).

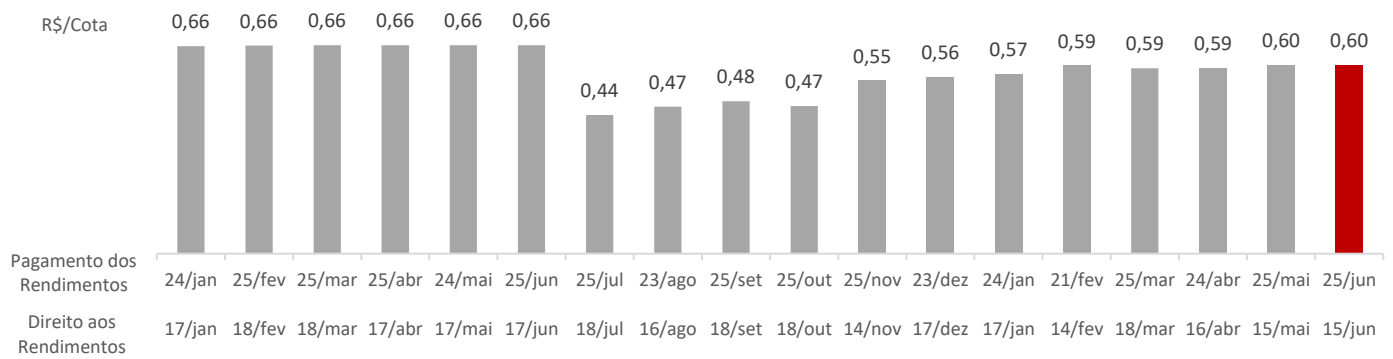
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Maio 2020	Acumulado 1S20
Receitas	1.899	9.316
Receita de Locação	1.778	8.853
Receita Financeira Líquida de IR	120	463
Despesas	(132)	(787)
Despesas do Fundo	(132)	(787)
Despesas dos Imóveis	-	-
Resultado Caixa	1.767	8.529
R\$/cota	0,62	2,98
Resultado Distribuído	1.706	8.469
R\$/cota	0,60	2,96

*Data base: 29/05/2020.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/06/2020, no valor de R\$ 0,5964 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de maio para a base de investidores do fechamento de 18/06/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 5,4% sobre o valor de fechamento da cota em 10/06/2020, 7,5% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 7,2% sobre a cota de R\$ 100,00 (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.

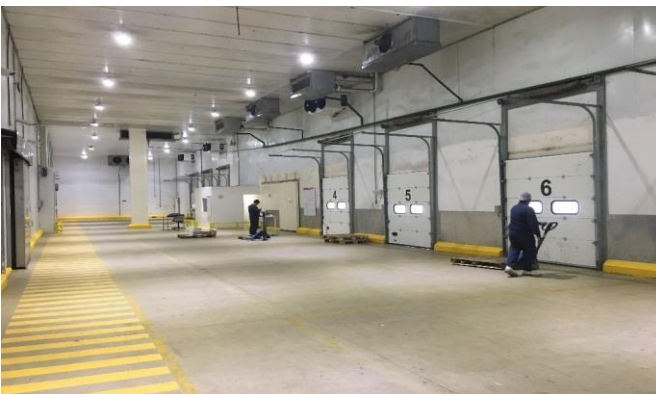


PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



Atento Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monoussuário
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\$ 441.050
Anos até o Vencimento	6,3
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
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\$ 350.490
Anos até o Vencimento	9,8
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPC-A
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	9,3
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
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	9,3
Vencimento	Agosto/29
Mês de Reajuste	Setembro
Índice de Reajuste	IPC-A
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	9,4 (sendo 5,5 atípicos)
Vencimento	Outubro/29 (Período atípico vence em Outubro/25)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	-



Apтив Espírito Santo do Pinhal/SP

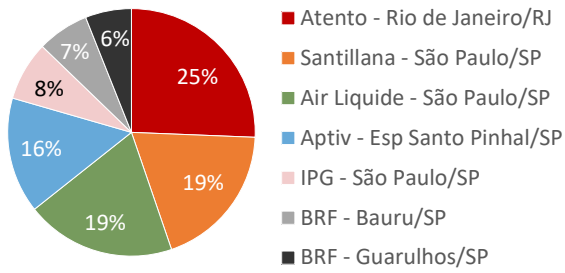
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.760
Anos até o Vencimento	8,9
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)



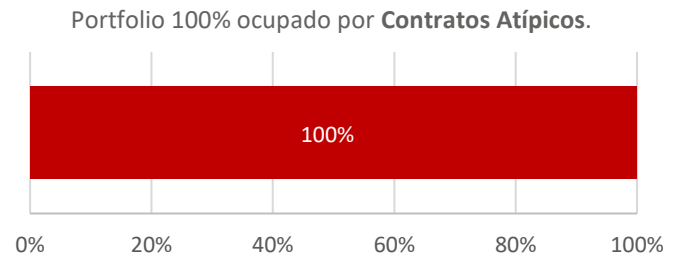
Santillana São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m 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	9,6
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

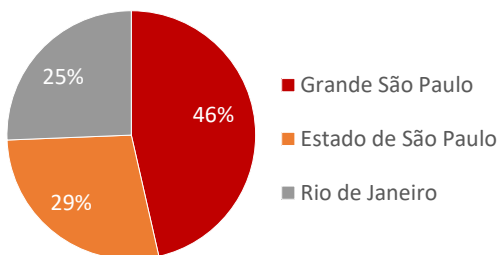
RECEITA POR EMPREENDIMENTO



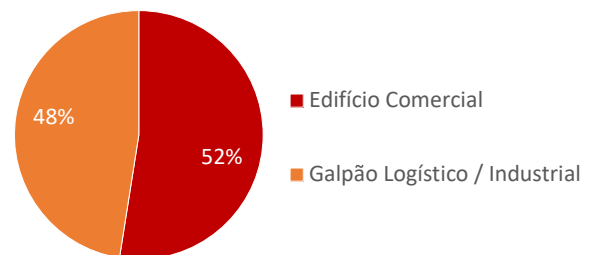
OCUPAÇÃO DO FUNDO



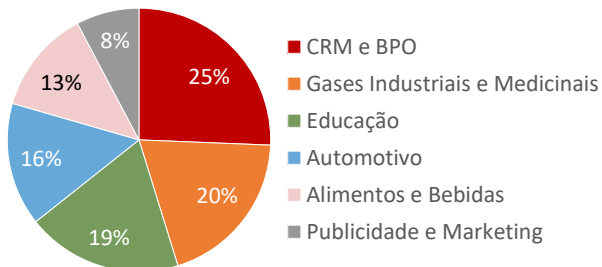
RECEITA POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



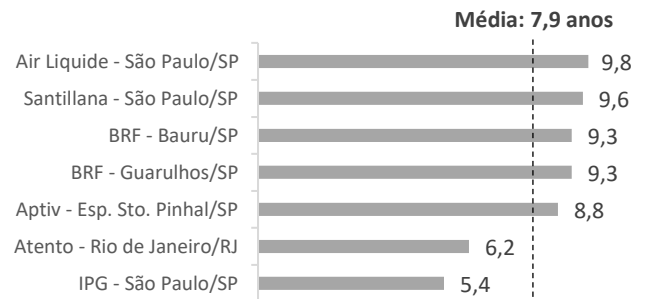
RECEITA POR CLASSE DO IMÓVEL



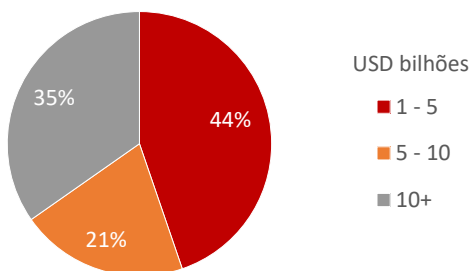
RECEITA POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



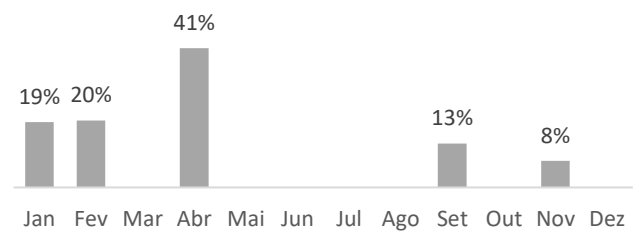
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



RECEITA POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



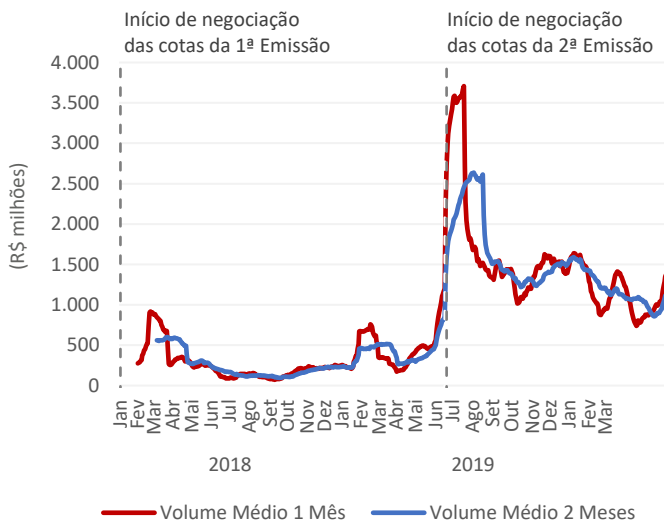
MERCADO SECUNDÁRIO

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

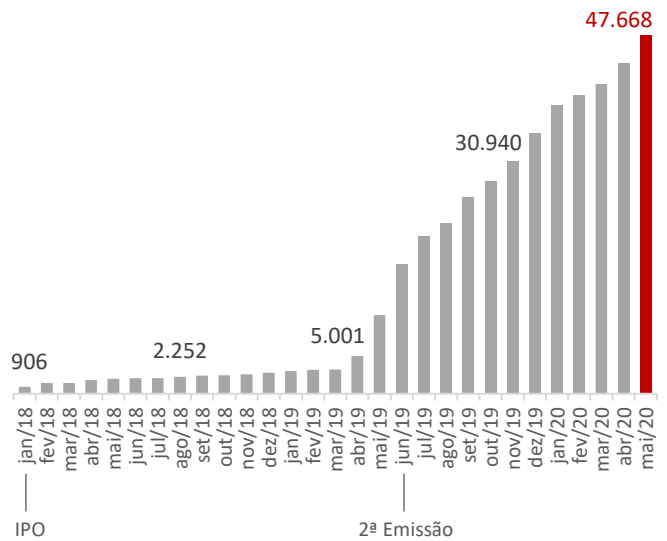
	Maio/2020	Do início até 10/06/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.025 mil	R\$ 813 mil
Volume Total	R\$ 21,8 milhões	R\$ 488,5 milhões
Preço de Fechamento	R\$ 112,59	R\$ 132,97
Valor de Mercado	R\$ 322,1 milhões	R\$ 380,4 milhões
Varição da Cota	4,0%	12,6%
Retorno Total	4,5%	30,2%



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 aluguéis 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 aluguéis 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.