

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\$ 339.019.494,00

Patrimônio Líquido*:

R\$ 351.244.587,05

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 100,74/cota

Quantidade de cotas*:

3.486.526 (sendo 2.860.924 cotas ALZR11 e 625.602 recibos ALZR13)

Quantidade de cotistas*:

58.979

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).

*Data base: 31/07/2020.

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

Prezados cotistas,

Durante o mês de julho, avançamos com o processo de captação de até R\$ 180 milhões (ou 1.618.560 novas cotas, já considerando o lote adicional), através da 3ª emissão de cotas do Fundo. Após os períodos de Direito de Preferência e Sobras, foram subscritas e integralizadas 1.038.979 cotas (ou R\$ 116 milhões) pelos atuais cotistas, remanesecendo o total de 579.581 cotas, que estão sendo ofertadas aos investidores profissionais ("Oferta Restrita").

Os recursos totais captados, em conjunto com o caixa disponível da 2ª emissão de cotas, serão investidos na aquisição de imóveis de um *pipeline* em avançado estágio de negociação. Tais imóveis serão locados através dos ditos contratos atípicos, longos, para grandes companhias avaliadas por nós como detentoras de excelente perfil de crédito, satisfazendo as condições da política de investimento do Regulamento do Fundo.

Destacamos novamente alguns dos benefícios potencialmente trazidos para o fundo e seus cotistas: (i) ampliação da diversificação do portfólio do Fundo, (ii) o aumento da liquidez no mercado secundário, e (iii) incremento nos rendimentos do Fundo.

Mantivemos a nossa decisão de renúncia à taxa de gestão até que a alocação dos recursos derivados da 2ª emissão de cotas seja concluída, agora em conjunto com a 3ª emissão. O objetivo é maximizar o alinhamento de interesses entre Gestor e cotistas.

Todos os detalhes desta última etapa da captação podem ser encontrados no Comunicado ao Mercado de 07 de agosto de 2020, que pode ser acessado [aqui](#).

Referente ao mês de julho, o Fundo pagará rendimentos de R\$ 0,5915 por cota para os cotistas da base de 18/08/2020, e a distribuição deste provento acontecerá no dia 25/08/2020. A redução em relação ao mês anterior deve-se principalmente ao fato de que, em junho, houve o pagamento adicional de parcela retida de rendimentos de maio, fato que não se repetiu neste último período. Esta distribuição refere-se exclusivamente às cotas ALZR11 e os rendimentos derivados dos "Investimentos Temporários", relacionados aos Recibos de Novas Cotas (ALZR13), serão distribuídos ao final da 3ª Emissão de Cotas.

No mercado secundário, o ALZR11 apresentou novo crescimento no volume médio diário de negociação, passando de R\$ 1,5 milhão em junho para R\$ 1,8 milhão em julho. Como vem acontecendo consistentemente desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente em julho, alcançando 58.979 cotistas ao término do mês e representando 11,4% a mais de cotistas diante da quantidade apurada em 30 de junho.

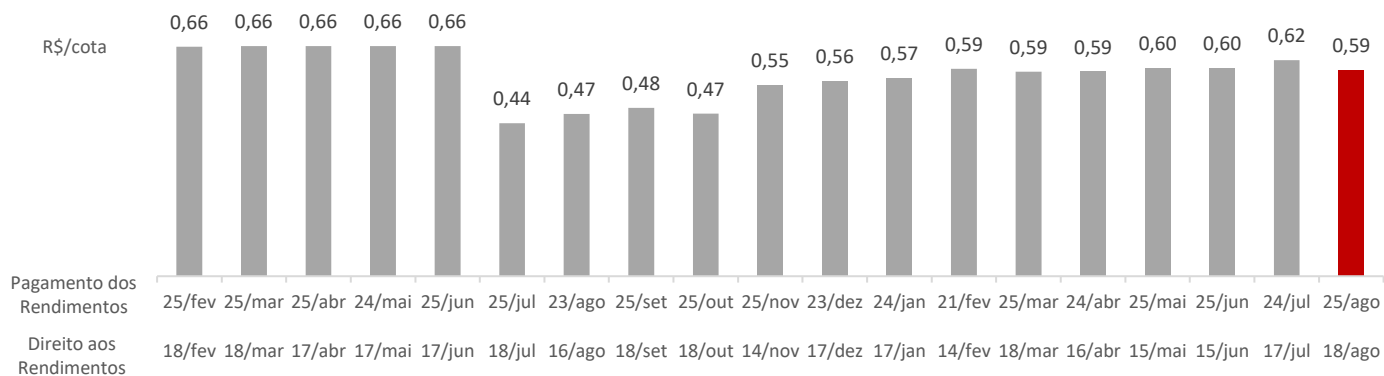
Agradecemos a confiança dos investidores na nossa gestão.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Julho 2020	Acumulado 2S20
Receitas	1.849	1.849
Receita de Locação	1.783	1.783
Receita Financeira Líquida de IR	67	67
Despesas	(157)	(157)
Despesas do Fundo	(157)	(157)
Despesas dos Imóveis	-	-
Resultado Caixa	1.692	1.692
R\$/cota	0,59	0,59
Resultado Distribuído	1.692	1.692
R\$/cota	0,59	0,59

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 25/08/2020, no valor de R\$ 0,5915 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de julho para a base de investidores do fechamento de 18/08/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 5,6% sobre o valor de fechamento da cota em 13/08/2020, 7,5% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 7,1% 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 Monousuário
Localização	Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m²
Área do Terreno	2.662 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 441.045
Anos até o Vencimento	6,0
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 m²
Área do Terreno	9.126 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 350.490
Anos até o Vencimento	9,6
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 m²
Área do Terreno	12.906 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 120.966
Anos até o Vencimento	9,1
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 m²
Área do Terreno	11.200 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 107.884
Anos até o Vencimento	9,1
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 m²
Área do Terreno	2.000 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 138.500
Anos até o Vencimento	9,3 (sendo 5,3 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

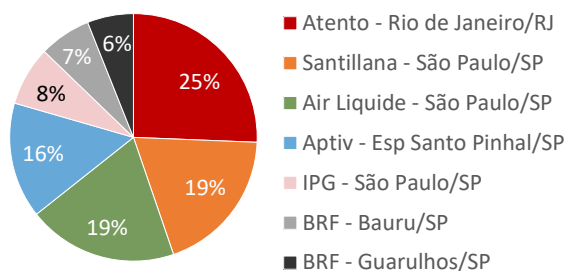
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m²
Área do Terreno	59.239 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.760
Anos até o Vencimento	8,7
Vencimento	Março/29
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPC-A
Fiança Bancária	R\$ 3.250.887 (Bradesco)



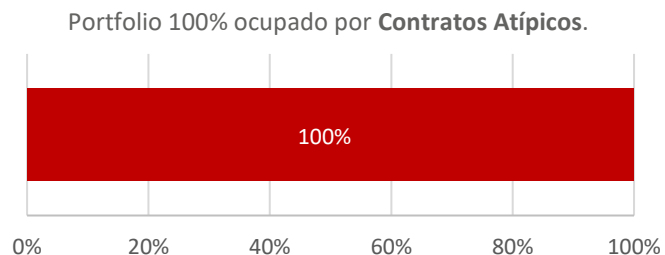
Santillana São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m²
Área do Terreno	5.403 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 342.000
Anos até o Vencimento	9,4
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPC-A
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

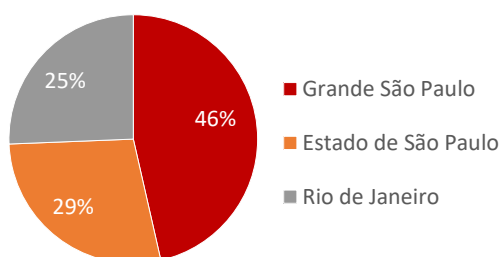
ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



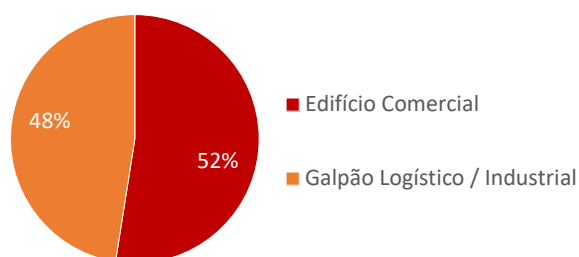
OCUPAÇÃO DO FUNDO



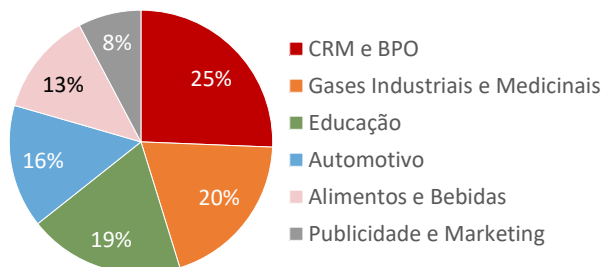
ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



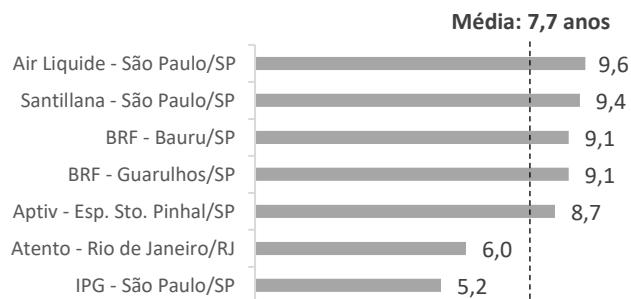
ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



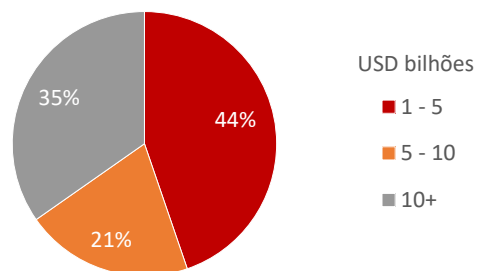
ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



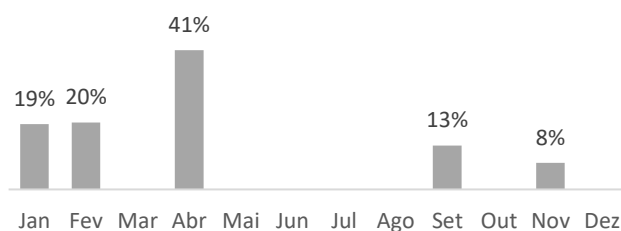
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



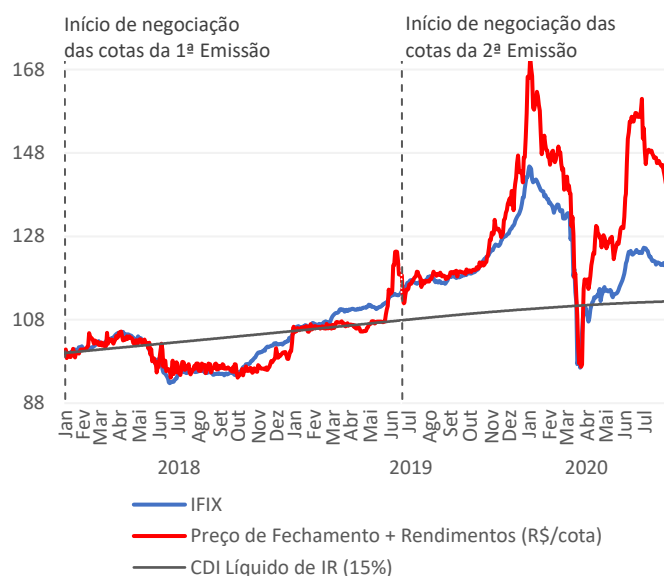
MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



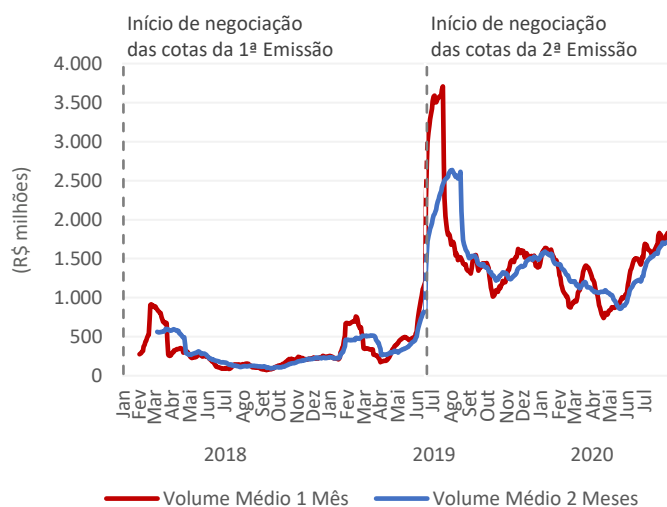
MERCADO SECUNDÁRIO

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

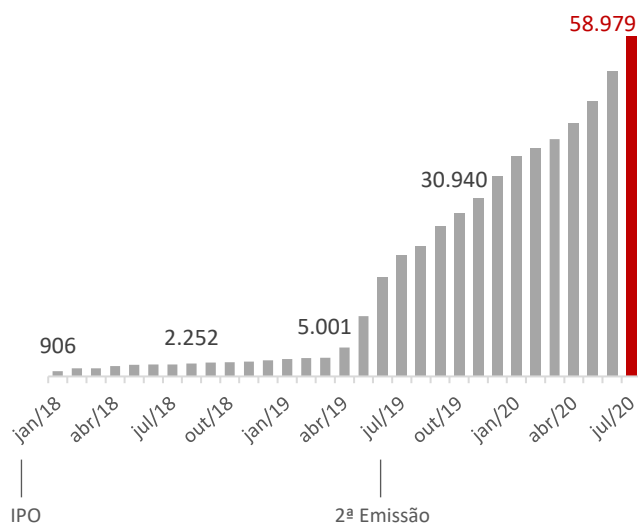
	Junho/2020	Do início até 10/07/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.847.690	R\$ 873.244
Volume Total	R\$ 42.496.868	R\$ 564.115.308
Preço de Fechamento	R\$ 118,50	R\$ 127,50
Valor de Mercado	R\$ 339.019.494	R\$ 364.767.810
Variação da cota	-8,9%	27,5%
Retorno Total	-8,4%	37,3%



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.