

**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\$ 372.034.556,96

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 279.350.593,81

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 97,64/cota

**Quantidade de cotas\*:**

2.860.924

**Quantidade de cotistas\*:**

52.920

**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: 30/06/2020.

## 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,

Como evento subsequente à consulta formal realizada entre maio e junho, anunciamos, em 26 de junho, o início do processo da 3ª emissão de cotas do Fundo para a captação de, inicialmente, até R\$ 150.000.048,00 (cento e cinquenta milhões e quarenta e oito reais). Os recursos obtidos com a Oferta, em conjunto com o caixa disponível da 2ª emissão de cotas, serão aplicados na aquisição de novos ativos imobiliários em consonância com a política de investimentos do Fundo.

Ressaltamos novamente que mantemos a nossa decisão de renúncia à nossa parcela de remuneração, até que a alocação dos recursos derivados da 2ª emissão de cotas seja concluída, agora em conjunto com a 3ª emissão. O interesse do Fundo não é manter um volume elevado de recursos em caixa.

Entre os benefícios imediatos potencialmente trazidos por esta nova Oferta, destacamos, entre outros: (i) a diversificação do portfólio do Fundo, (ii) o aumento da liquidez no mercado secundário, e (iii) incremento nos rendimentos do Fundo.

Todos os detalhes da Oferta são encontrados no Fato Relevante de 26 de junho de 2020, que pode ser acessado [aqui](#).

Quanto à performance do Fundo neste mês de junho, o resultado apurado permitirá o pagamento de rendimentos de R\$ 0,6191 por cota para os cotistas da base de 17/07/2020, e a distribuição deste provento acontecerá no dia 24/07/2020.

No mercado secundário, o ALZR11 apresentou novo crescimento no volume médio diário de negociação, passando de R\$ 1.026 mil em maio para R\$ 1.516 mil em junho. Como vem acontecendo desde o IPO, a base de investidores no Fundo cresceu novamente e alcançou 52.920 cotistas ao término de junho, representando 11,0% a mais que no encerramento de maio.

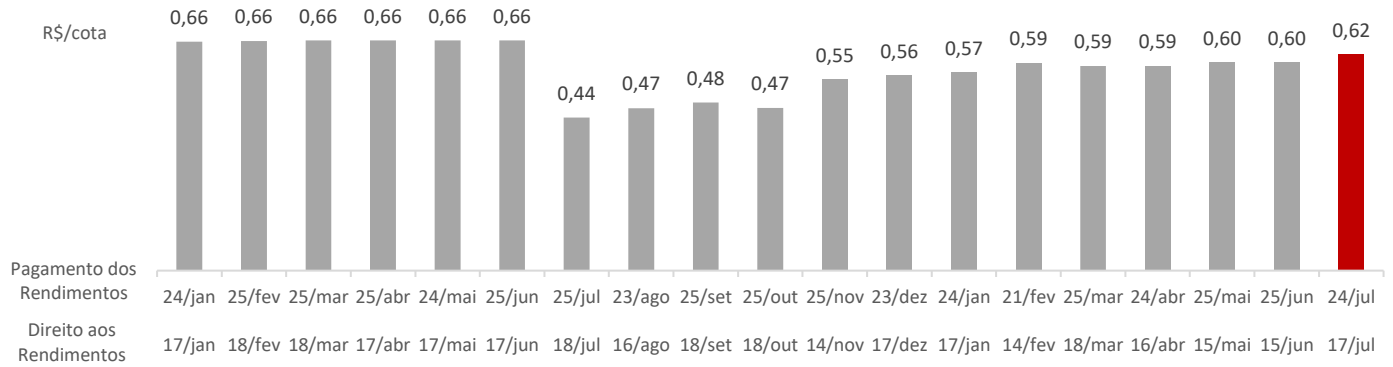
Acreditamos que as iniciativas geradas pelo Fundo estão em linha com os interesses de nossos investidores e permitirão ao Fundo crescer com qualidade e solidez, mesmo diante de todas as dificuldades impostas pelo atual cenário vivido com a pandemia do Covid-19. Agradecemos a todos pela confiança na nossa gestão.

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Junho 2020	Acumulado 1S20
<b>Receitas</b>	<b>1.865</b>	<b>11.181</b>
Receita de Locação	1.783	10.636
Receita Financeira Líquida de IR	82	545
<b>Despesas</b>	<b>(153)</b>	<b>(941)</b>
Despesas do Fundo	(153)	(941)
Despesas dos Imóveis	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>1.711</b>	<b>10.240</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,60</b>	<b>3,58</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.771</b>	<b>10.240</b>
<b>R\$/cota</b>	<b>0,62</b>	<b>3,58</b>

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

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 24/07/2020, no valor de R\$ 0,6191 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de junho para a base de investidores do fechamento de 17/07/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 5,9% sobre o valor de fechamento da cota em 10/07/2020, 7,8% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 7,4% 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.

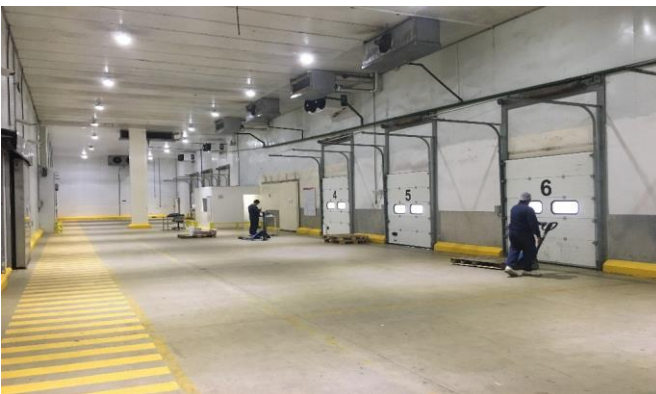


## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



### 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 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\$ 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 <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\$ 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 <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	9,3
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 <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	9,3
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 <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	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	-



### Aptiv Espírito Santo do Pinhal/SP

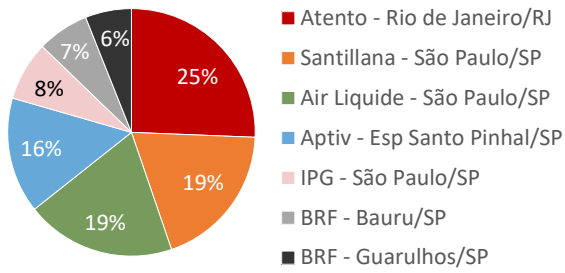
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	59.239 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.760
Anos até o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



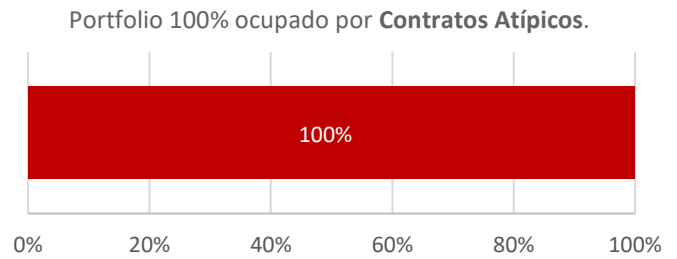
### Santillana São Paulo/SP

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Construída	9.261 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	5.403 m <sup>2</sup>
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)

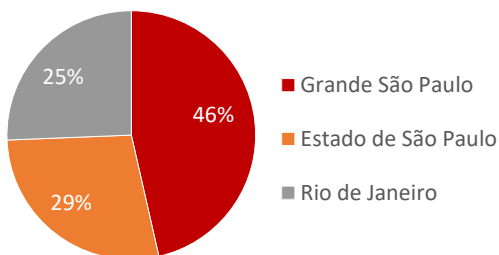
### ALUGUÉIS POR EMPREENDIMENTO



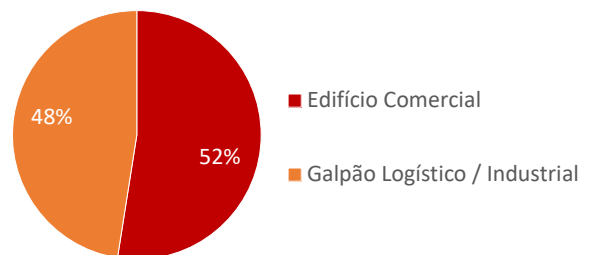
### OCUPAÇÃO DO FUNDO



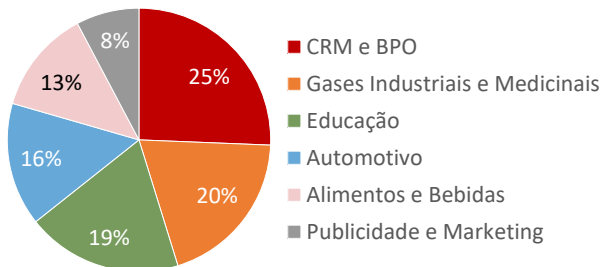
### ALUGUÉIS POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



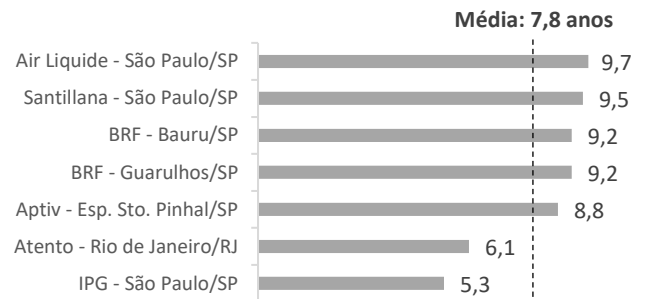
### ALUGUÉIS POR CLASSE DO IMÓVEL



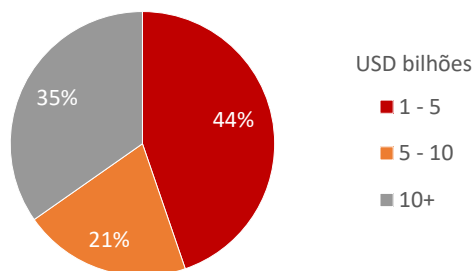
### ALUGUÉIS POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



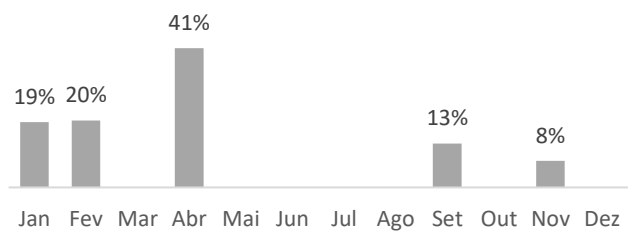
### ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



### ALUGUÉIS POR NÍVEL DE FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



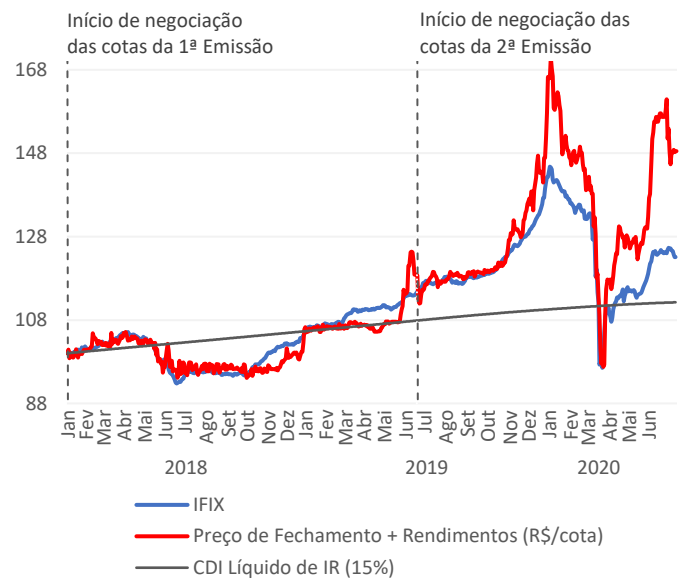
### MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPC-A



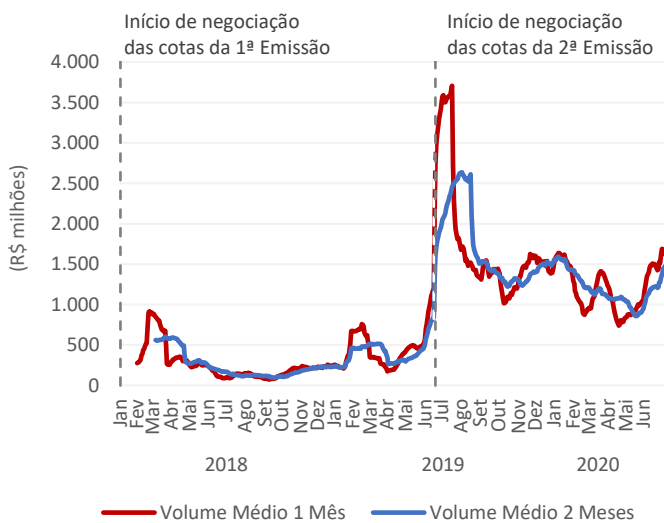
## MERCADO SECUNDÁRIO

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

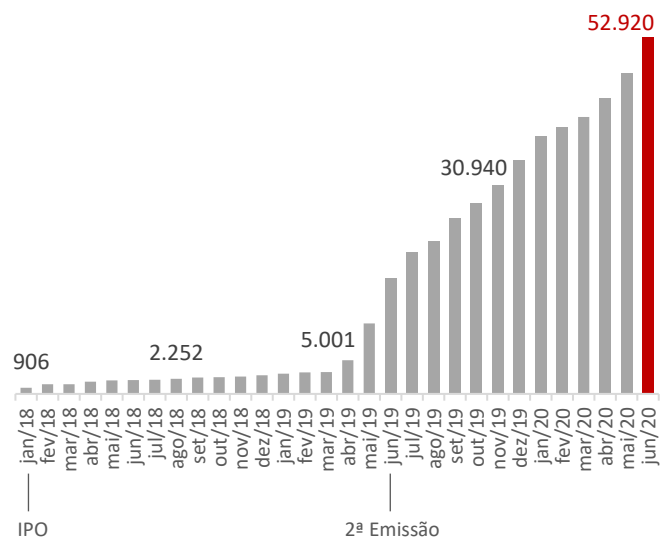
	Junho/2020	Do início até 10/07/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 1.516.093	R\$ 839.470
Volume Total	R\$ 31.837.962	R\$ 522.150.351
Preço de Fechamento	R\$ 130,04	R\$ 125,50
Valor de Mercado	R\$ 372.034.557	R\$ 380.417.064
Varição da cota	15,5%	25,5%
Retorno Total	16,0%	48,3%



## 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 <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 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.