

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\$ 288.524.185

Patrimônio Líquido:

R\$ 270.798.703

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 94,65 / cota

Quantidade de Cotas:

2.860.924

Quantidade de Cotistas:

41.165

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

Com o agravamento da crise gerada pela pandemia do COVID-19 durante este mês de março, diversas medidas foram tomadas pela Alianza a fim de se estruturar adequadamente para passar por este período turbulento, garantindo a saúde de todos os colaboradores e sem deixar de cumprir com o compromisso de entregar resultados consistentes aos cotistas do Fundo. Desta forma, executamos o Plano de Continuidade de Negócios, que envolveu a utilização de ferramentas online e tecnologias de comunicação para permitir e facilitar o acesso remoto de todos e, com isso, continuamos atuando em plena capacidade.

É com satisfação que anunciamos que todos os aluguéis devidos pelos inquilinos dos nossos imóveis foram pagos em suas respectivas datas de vencimento. Atribuímos a continuidade da adimplência destes contratos aos seguintes fatores:

(i) O Fundo é proprietário de um conjunto de imóveis locados via **contratos de locação atípicos**, instrumentos fortes que criam incentivos contrários a qualquer medida de inadimplência, como por exemplo as garantias adicionais (fianças bancárias, aval) e indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de aluguéis devidos até o final do período locatício.

(ii) Tais imóveis são essenciais para seus inquilinos e suas respectivas operações, e estes inquilinos são grandes companhias multinacionais, saudáveis em suas finanças e ágeis nas medidas de gestão de crise. Maiores informações sobre nossos inquilinos, imóveis do Fundo ALZR11 e seus contratos de locação são apresentadas adiante.

Ao longo deste último período, publicamos duas cartas aos cotistas sobre os temas abordados acima, que podem ser acessados através dos seguintes links:

[Carta aos Cotistas de 25/03/2020](#) e [Carta aos Cotistas de 07/04/2020](#).

Quanto aos rendimentos mensais, está previsto para o dia 26/04/2020 o pagamento de R\$ 0,586388 por cota relativo ao mês de março para a base de investidores do fechamento do dia 16/04/2020. Vale mencionar que no mês de abril há uma significativa concentração nos reajustes de inflação dos nossos contratos, como pode ser visto em gráfico na página 7 deste relatório.

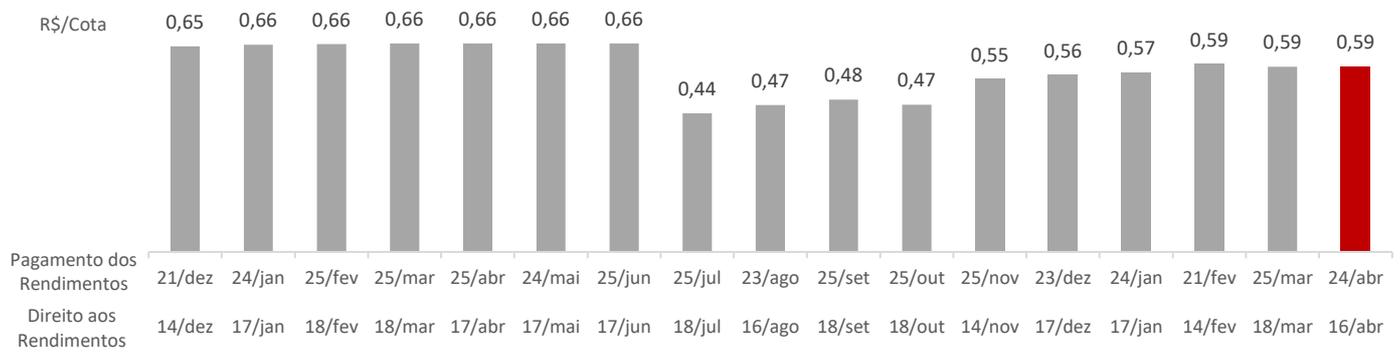
Já no mercado secundário, em março de 2020, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 1,3 milhão e giro de 9,5% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. O número de cotistas continua crescendo, como tem ocorrido em todos os meses desde o IPO. Em 31/03/2020, éramos 41.165 cotistas, 3,9% a mais que no mês anterior.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

| (R\$ mil) | Mar/20 | Acumulado 1S20 |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Receitas | 1.854 | 5.583 |
| Receita de Locação | 1.772 | 5.281 |
| Receita Financeira Líquida de IR | 82 | 302 |
| Despesas | (176) | (527) |
| Despesas do Fundo | (176) | (527) |
| Despesas dos Imóveis | - | - |
| Resultado Caixa | 1.678 | 5.056 |
| R\$/cota | 0,59 | 1,77 |
| Resultado Distribuído | 1.678 | 5.056 |
| R\$/cota | 0,59 | 1,77 |

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 24/04/2020, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,586388 por cota relativo ao mês de março para a base de investidores do fechamento de 16/04/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi 6,4% sobre a cota de fechamento de 14/04/2020, 7,4% sobre a cota de R\$ 95,00 (cotistas da Segunda Emissão) e 7,0% 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.

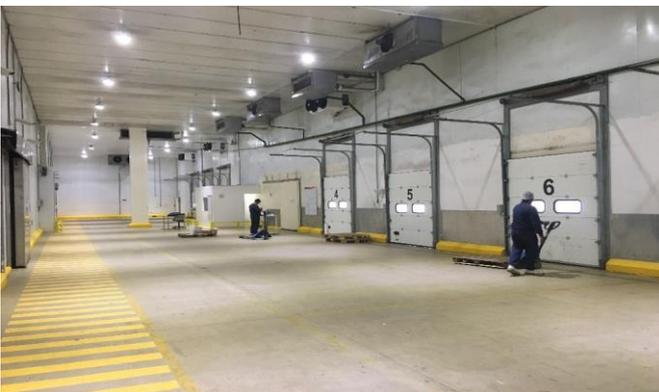


PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



Atento Rio de Janeiro/RJ

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Classe do Imóvel | Edifício Comercial Monousoário |
| 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 | 6,3 |
| 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 | 9,9 |
| 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 | 9,4 |
| Vencimento | Agosto/29 |
| Mês de Reajuste | Setembro |
| Índice de Reajuste | IPCA |
| 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 | 9,4 |
| 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 5,6 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

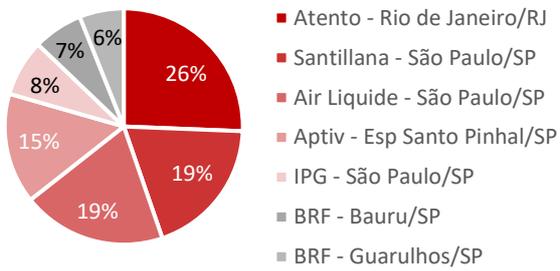
| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Classe de Imóvel | Galpão Logístico / Industrial |
| Localização | Espírito Santo do Pinhal/SP |
| Participação no Imóvel | 100% |
| Área Bruta Locável | 18.591 m ² |
| Área do Terreno | 59.239 m ² |
| Tipo de Contrato de Locação | Atípico |
| Ocupação do Imóvel | 100% |
| Valor do Aluguel Vigente | R\$ 270.907 |
| Anos até o Vencimento | 9,0 |
| 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 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 | 9,8 |
| Vencimento | Dezembro/29 |
| Mês de Reajuste | Janeiro |
| Índice de Reajuste | IPCA |
| Seguro Fiança | R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora) |

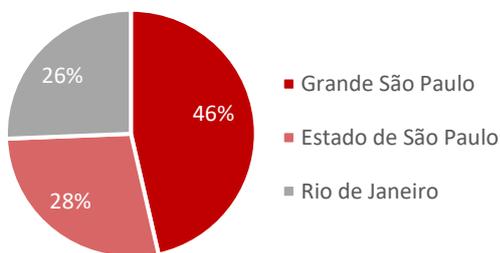
RECEITA POR EMPREENDIMENTO



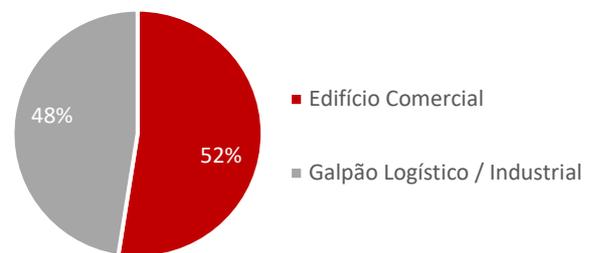
OCUPAÇÃO DO FUNDO



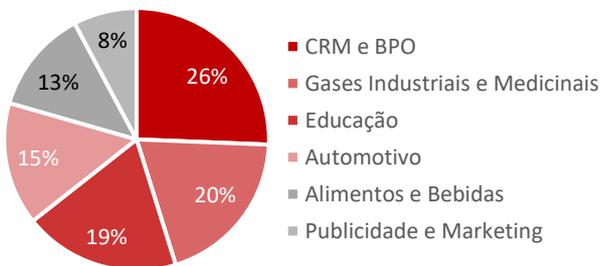
RECEITA POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



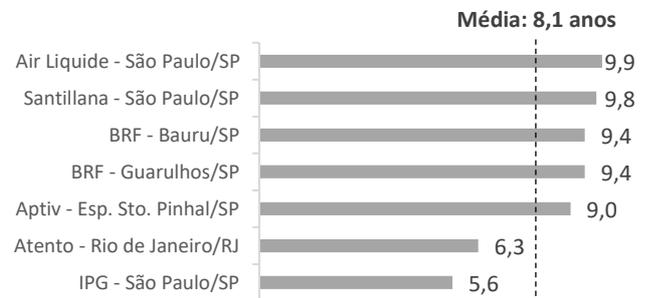
RECEITA POR CLASSE DO IMÓVEL



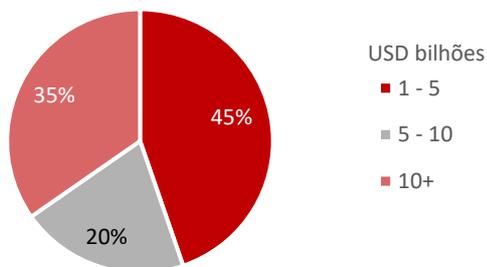
RECEITA POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



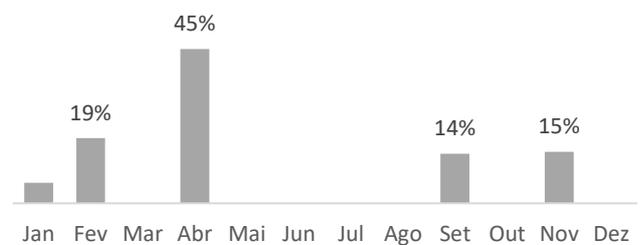
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



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.

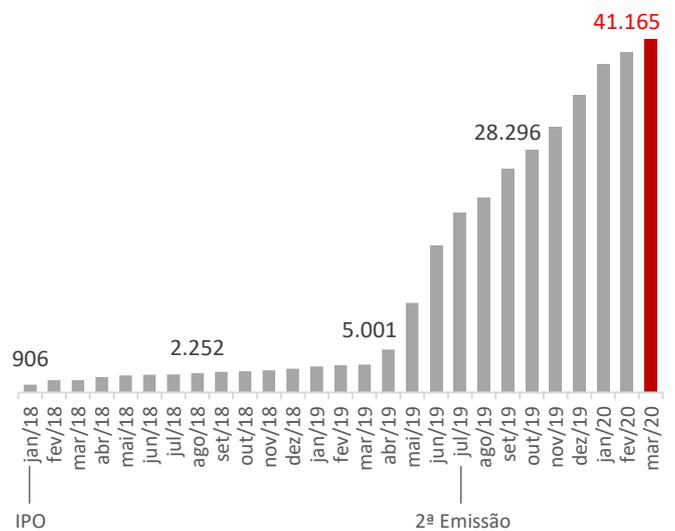
| | Março/2020 | Do início até 15/04/2020 |
|---------------------|------------------|--------------------------|
| Presença em Pregões | 100% | 100% |
| Volume Diário Médio | R\$ 1.271 mil | R\$ 789 mil |
| Volume Total | R\$ 27,9 milhões | R\$ 439 milhões |
| Giro (% cotas) | 9,5% | 231,0% |
| Preço de Fechamento | R\$ 100,85 | R\$ 109,47 |
| Valor de Mercado | R\$ 289 milhões | R\$ 313 milhões |
| Varição da Cota | -16,4% | 9,5% |
| Retorno Total | -16,0% | 17,2% |



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.