

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 (Cotas Negociáveis na B3)
ALZR12e ALZR13 (Recibos da 2ª Emissão)

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

Auditor:

PwC Auditores Independentes

Taxa de Gestão:

0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado, com mínimo mensal de R\$ 25.000, atualizado pelo IGP-M

Patrimônio Líquido:

R\$ 266.887.581,22

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 93,29 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042 (1ª Emissão)
2.860.924 (1ª + 2ª Emissão)

Quantidade de Cotistas (ALZR11):

6.573 (1ª Emissão)
10.453 (1ª + 2ª Emissão)

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.

Conclusão da 2ª Oferta Pública

Em 23/05/2019, foi divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, informando a captação do valor máximo da Oferta, R\$ 169.799.650,20, com excesso de demanda em 36,7% e exercício integral do Lote Adicional de 20,0% do Valor Alvo. Agradecemos a confiança de todos os investidores e parceiros que participaram deste importante marco na história do Fundo, que esperamos trazer ganhos por meio de diversificação de portfólio e liquidez.

Conforme previsto no prospecto da oferta, o momento agora é de foco na alocação do capital. Assim, estamos trabalhando para a conclusão das diligências dos Ativos e informaremos o mercado conforme se derem as aquisições. Lembramos que, conforme definido na Oferta, não receberemos taxa de gestão sobre as Novas Cotas enquanto não forem alocados 70% dos recursos captados.

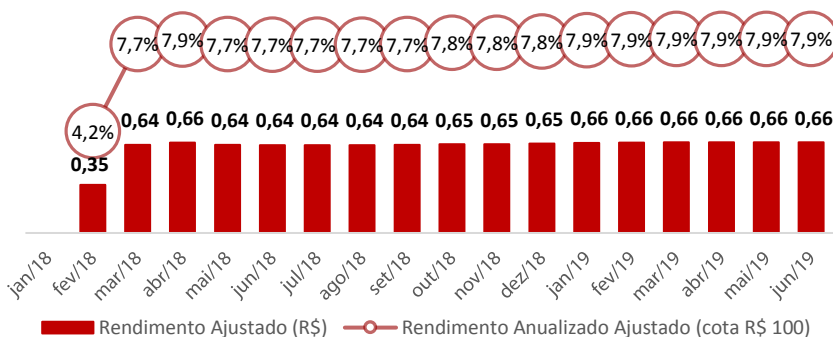
Quanto à liquidez, ficamos bastante satisfeitos com o forte incremento observado no acumulado do mês de junho. Até 14/06/2019, em apenas 10 dias, foram negociadas 16% das cotas do Fundo, com média de R\$ 1,8 milhão por dia. Esperamos este incremento seja ainda maior quando as Novas Cotas forem liberadas para negociação na B3, previsto para 19/06/2019, conforme Comunicado ao Mercado divulgado na presente data. Com isso, a quantidade de cotas do Fundo negociáveis na B3 será quase 3 vezes a quantidade atual.

Divulgação de Rendimentos

Em 17/06/2019, foram anunciados rendimentos habituais do Fundo relativos a maio de 2019 para os detentores de ALZR11, bem como rendimentos de aplicação em renda fixa para os detentores de recibos de Novas Cotas, que participaram da 2ª Emissão.

Ticker	Participação na 2ª Emissão	Período de Apuração	Rendimento / cota
ALZR11	Cotas 1ª Emissão	01 a 31/maio/2019	R\$ 0,659525205
ALZR13 (Recibo)	Investidores no período de direito de preferência	01 a 31/maio/2019	R\$ 0,368560910
ALZR12 (Recibo)	Investidores no período de alocação de ordens	22 a 31/maio/2019	R\$ 0,111870457

Para detentores de ALZR11, o rendimento anualizado foi 7,4% sobre a cota de fechamento de 14/06/2019 e 7,9% sobre a cota inicial de R\$ 100.



* Rendimentos de março/18 e abril/18 ajustados por eventos não recorrentes

No mercado secundário, em maio de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 490 mil e giro de 11,0% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. Ao final de maio, o Fundo tinha 6.573 cotistas, 31% a mais do que em abril. Considerando

também os investidores da 2ª Emissão, eram 10.453 cotistas, acréscimo de 101% em relação ao mês anterior.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

ALZR11 (R\$ mil)	Maio-19	1º Semestre de 2019	Desde o Início
Receitas	770	3.816	12.579
Receita de Locação	760	3.768	11.810
Receita Financeira	10	48	770
Despesas	(96)	(484)	(1.815)
IR sobre Receita Financeira	(3)	(11)	(172)
Despesas do Fundo	(93)	(473)	(1.643)
Despesas dos Imóveis	0	0	0
Resultado Caixa	675	3.327	10.759

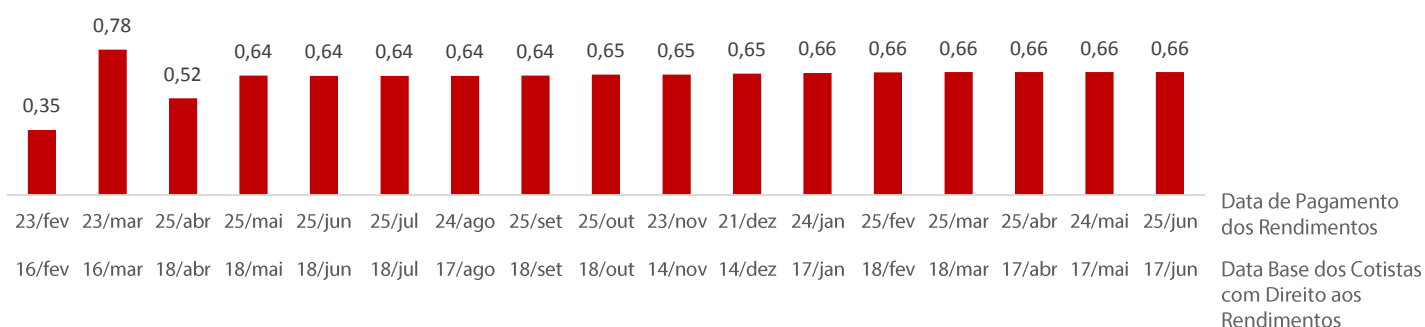
ALZR13 (R\$ mil)	Maio-19
Receitas	105
Receita Financeira	105
Despesas	(24)
IR sobre Receita Financeira	(24)
Resultado Caixa	82

ALZR12 (R\$ mil)	Maio-19
Receitas	237
Receita Financeira	237
Despesas	(53)
IR sobre Receita Financeira	(53)
Resultado Caixa	184

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/06/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo relativo ao mês de maio para os investidores detentores de cotas com ticker ALZR11 em 17/06/2019 e de investidores da 2ª 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.

O gráfico abaixo ilustra os rendimentos dos investidores detentores de cotas com ticker ALZR11.

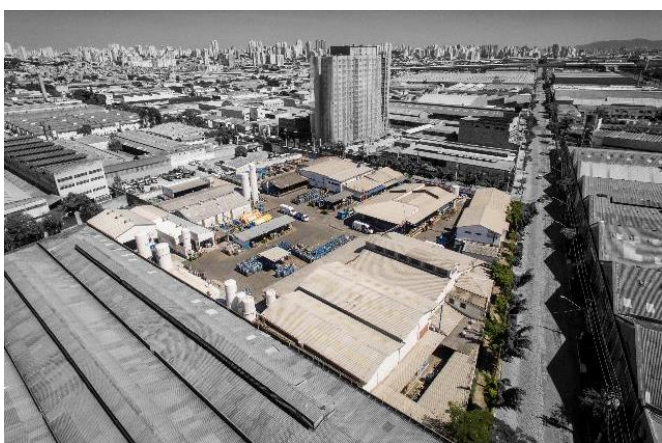


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

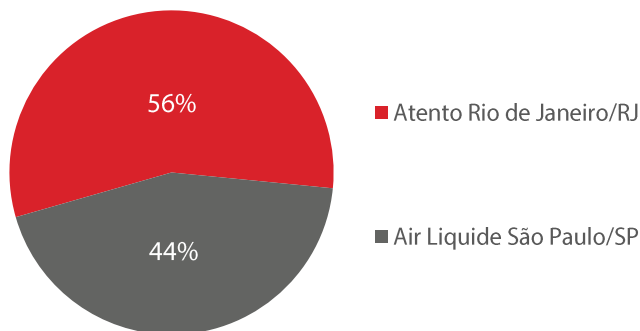
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 424.061
Anos até o Vencimento	7,2
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

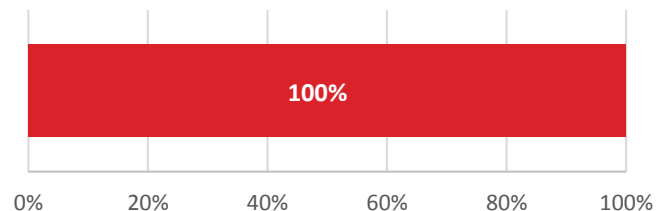
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,8
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

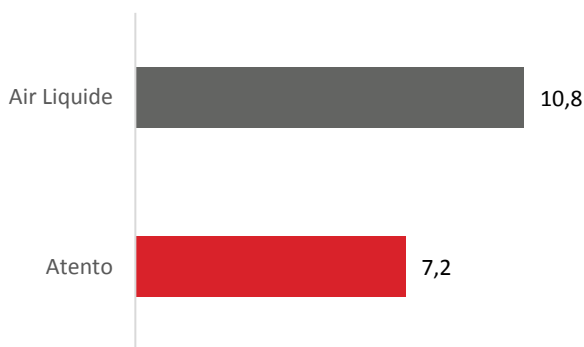


Ocupação do Fundo

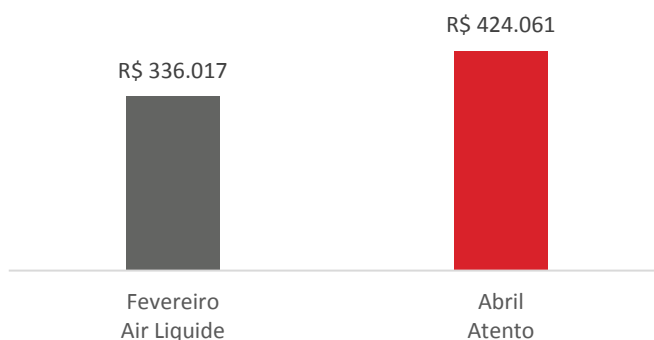
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

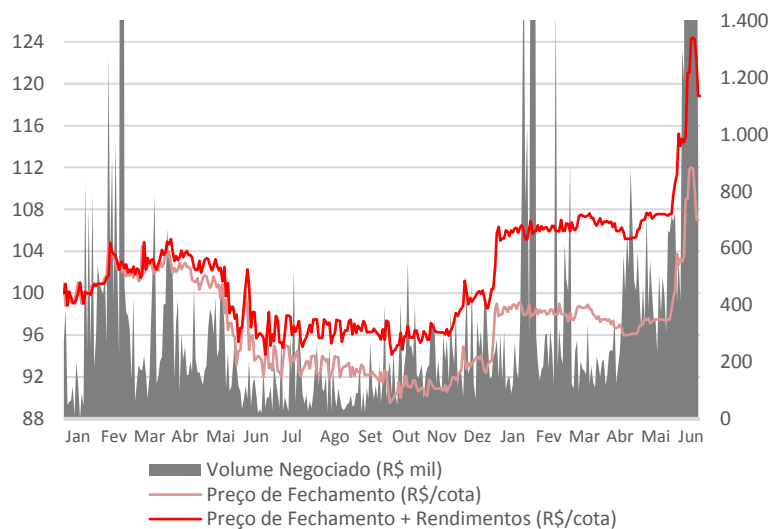


Mercado Secundário

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

	Maio-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 490 mil	R\$ 346 mil
Volume Total	R\$ 10,8 milhões	R\$ 123,7 milhões
Giro (% cotas)	11,0%	124,8%
Preço de Fechamento	R\$ 103,30	
Valor de Mercado	R\$ 103,0 milhões	
Quantidade de Cotas	997.042	
Núm. Cotistas (ALZR11)	6.573	

* Até 14/06/2019



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.

