

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\$ 309.752.241

Patrimônio Líquido*:

R\$ 270.794.265

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 94,65 / cota

Quantidade de Cotas*:

2.860.924

Quantidade de Cotistas*:

43.918

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: 30/04/2020.

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

Como evento subsequente ao encerramento do mês de Abril, convocamos os nossos cotistas a se manifestarem quanto a eventual realização de uma terceira emissão de cotas. Tal convocação foi feita pelo Administrador do Fundo, o BTG, através da disponibilização de uma "Proposta do Administrador", que pode ser acessada [aqui](#).

A proposta é de uma emissão de até 3,5 milhões de novas cotas para capitalizar o Fundo a fim de capturarmos eventuais oportunidades de investimento que estão sendo geradas neste momento, e acreditamos, devem perdurar pelos próximos meses. Acreditamos que a capacidade de realizar essa eventual nova emissão nos dará maior poder de negociação, gerando a possibilidade de excelentes aquisições na medida que o mercado ainda esteja se ajustando à atual crise causada pela pandemia.

De maneira inovadora, apresentamos a possibilidade de votação exclusivamente eletrônica através da plataforma DocuSign. Para esta votação online, nossos cotistas receberam, nos e-mails cadastrados em suas corretoras, um e-mail que permite o acesso direto à votação. Como forma alternativa, os cotistas que não tinham o e-mail devidamente cadastrado, deverão receber em seu endereço (também cadastrado na corretora) a via física com todas as instruções para exercício do seu direito de voto sobre a matéria proposta.

O Fundo possui atualmente cerca de R\$ 45 milhões em caixa, que serão primeiramente utilizados para novas aquisições. Destacamos também que mantemos a nossa decisão de renunciar à nossa parcela de remuneração prevista no Art. 23, item (b) do regulamento do Fundo, até que a alocação dos recursos derivados da segunda emissão de cotas, seja concluída no montante que a Gestora considera adequado.

Por fim, atribuímos o resultado recente do fundo novamente aos contratos fortes, à qualidade de nossos inquilinos e à importância dos imóveis para estes inquilinos.

Dessa forma, quanto ao rendimento mensal referente ao mês de abril, está previsto para o dia 25/05/20 o pagamento de rendimentos de R\$ 0,596226 por cota, para a base de investidores do fechamento do dia 18/05/20. Destacamos que no mês de abril houve uma concentração dos reajustes de inflação de alguns de nossos contratos (detalhes na pág. 6).

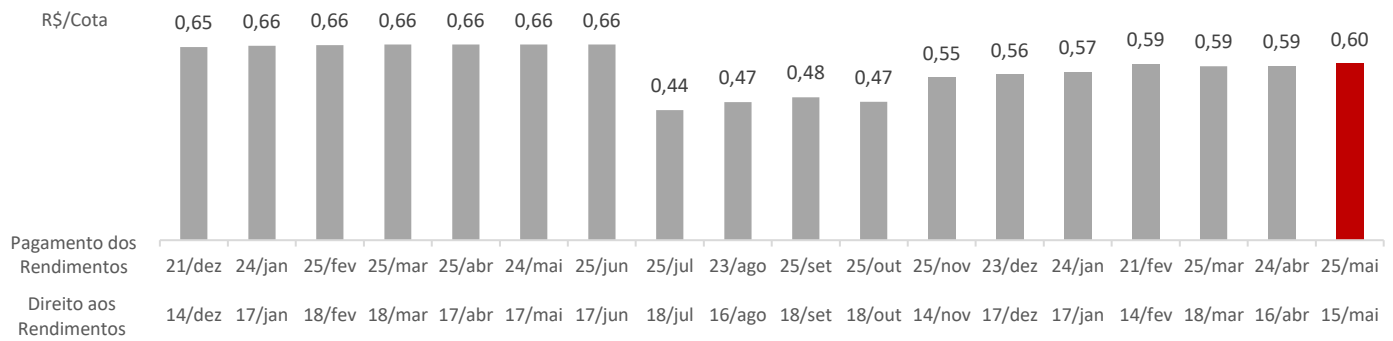
Já no mercado secundário, em abril de 2020, o ALZR11 apresentou volume médio diário de negociação de R\$ 837,1 mil com giro de 5,0% das cotas. O número de cotistas continua crescendo, como tem ocorrido em todos os meses desde o IPO. Em 30/04/2020, éramos 43.918 cotistas, ou 6,7% a mais do que no mês anterior.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

(R\$ mil)	Abril 2020	Acumulado 1S20
Receitas	1.835	7.418
Receita de Locação	1.793	7.075
Receita Financeira Líquida de IR	41	343
Despesas	(129)	(655)
Despesas do Fundo	(129)	(655)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	1.706	6.762
R\$/cota	0,60	2,36
Resultado Distribuído	1.706	6.762
R\$/cota	0,60	2,36

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

O próximo pagamento de dividendos do Fundo está previsto para o dia 22/05/2020, no valor de R\$ 0,596226 por cota. Esta distribuição refere-se ao mês de abril para a base de investidores do fechamento de 15/05/2020. Com isto, o rendimento anualizado foi de 6,8% sobre o valor de fechamento da cota em 14/05/2020, 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.

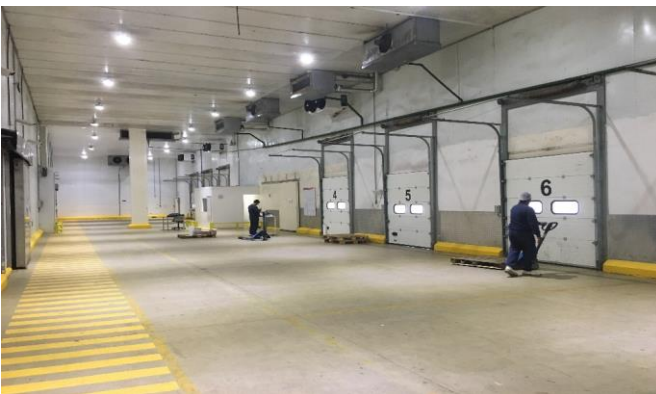


PORTFÓLIO DE IMÓVEIS



Atento Rio de Janeiro/RJ

Classe do Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
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	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\$ 350.490
Anos até o Vencimento	9,8
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	9,3
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	9,3
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	9,4 (sendo 5,5 atípicos)
Vencimento	Outubro/29 (Período atípico vence em Outubro/25)
Mês de Reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	-



Apтив Espírito Santo do Pinhal/SP

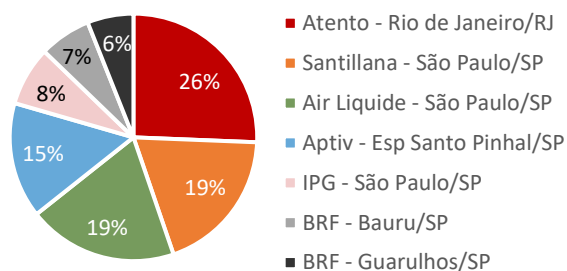
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 281.760
Anos até o Vencimento	8,9
Vencimento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



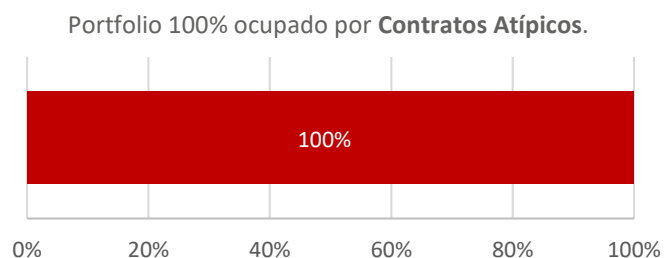
Santillana São Paulo/SP

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	9,6
Vencimento	Dezembro/29
Mês de Reajuste	Janeiro
Índice de Reajuste	IPCA
Seguro Fiança	R\$ 4.104.000 (Pottencial Seguradora)

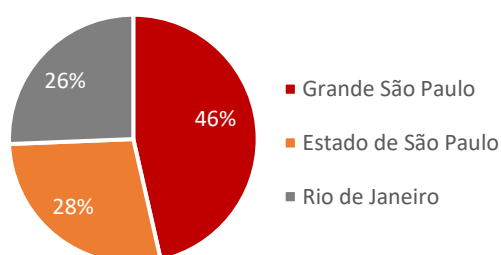
RECEITA POR EMPREENDIMENTO



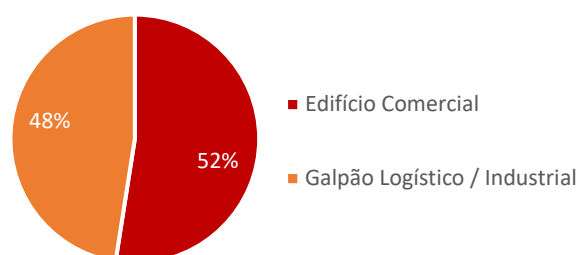
OCUPAÇÃO DO FUNDO



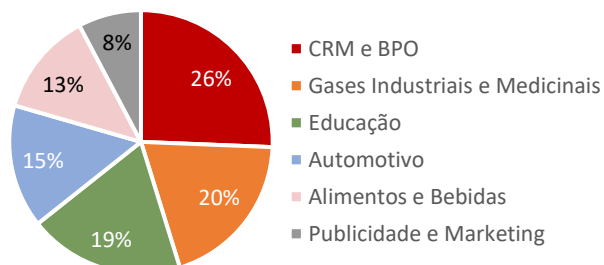
RECEITA POR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



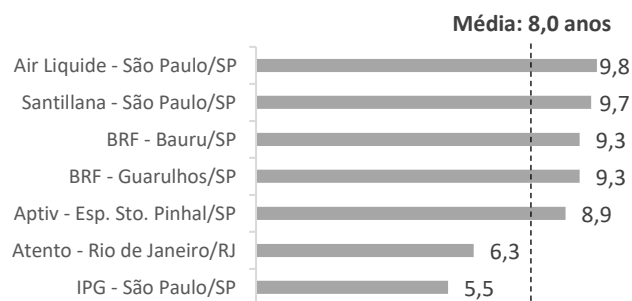
RECEITA POR CLASSE DO IMÓVEL



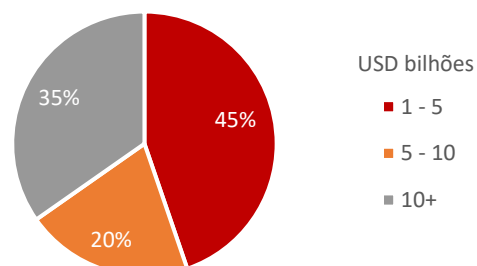
RECEITA POR SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



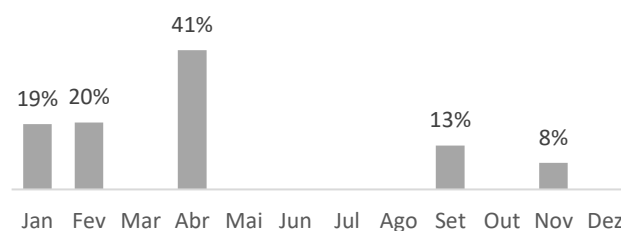
ANOS ATÍPICOS ATÉ OS VENCIMENTOS DAS LOCAÇÕES



RECEITA POR FATURAMENTO DOS LOCATÁRIOS



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS PELO IPCA

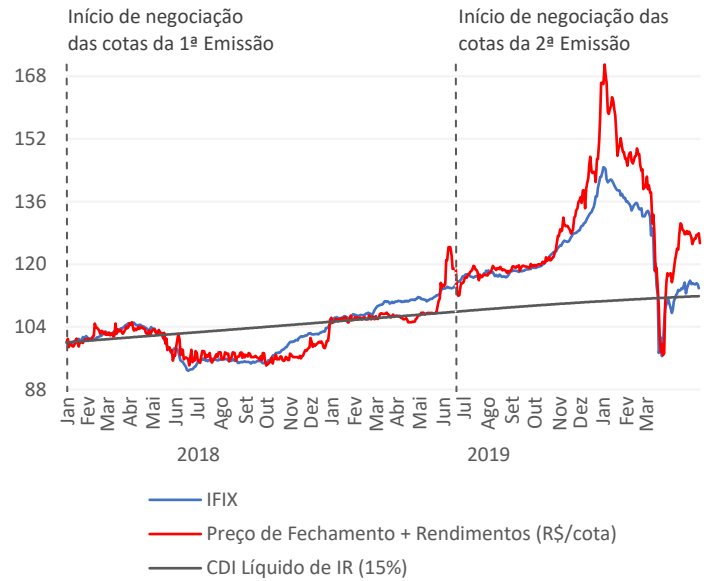




MERCADO SECUNDÁRIO

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

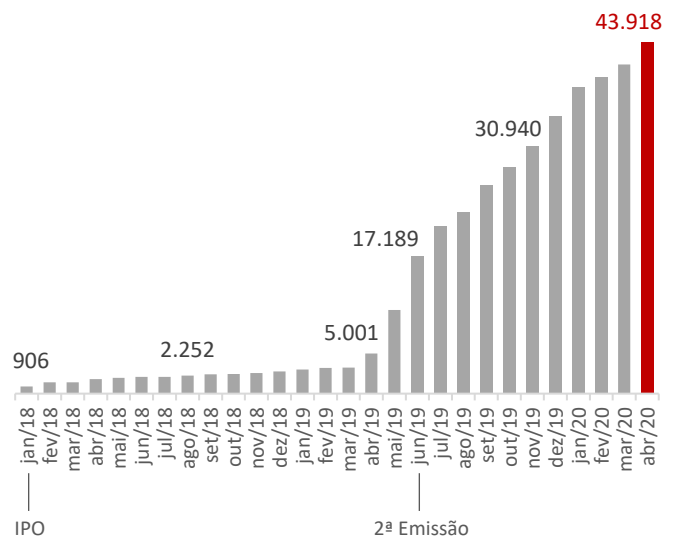
	Abril/2020	Do início até 14/05/2020
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 837 mil	R\$ 792 mil
Volume Total	R\$ 17,2 milhões	R\$ 461 milhões
Giro (% cotas)	5,0%	236,0%
Preço de Fechamento	R\$ 108,27	R\$ 104,55
Valor de Mercado	R\$ 310 milhões	R\$ 399 milhões
Varição da Cota	7,4%	4,5%
Retorno Total	7,9%	25,3%



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.