

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 consta no Prospecto e no regulamento do Fundo e está detalhada neste relatório.

Ticker:

ALZR11

Início das Negociações:

04/01/2018

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

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\$ 97.116.460

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,40 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

2.412

Tributação:

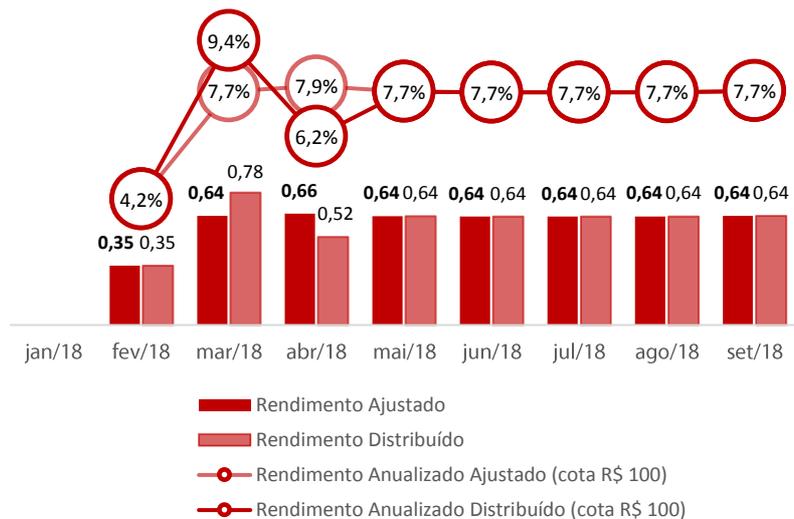
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado

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

Em 18/09/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a agosto de 2018 no valor de R\$ 0,641904746 por cota. Com isto, o rendimento anualizado calculado sobre a cota R\$ 100 se manteve estável em relação ao mês passado, em 7,7%. Em relação à cota de fechamento de 18/09/2018, o rendimento anualizado é 8,4%.



Ao longo dos 2 meses seguintes, esperamos um acréscimo de 0,10 a 0,15% no rendimento anualizado em relação ao nível atual⁽¹⁾, com base nos seguintes fatores:

1) As despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo são concentradas nos meses seguintes ao encerramento do exercício do Fundo, em junho de cada ano. Assim, a partir dos rendimentos pagos em outubro, o componente de custo será menor.

2) Conforme Fato Relevante divulgado em 31/08/2018, o serviço de escrituração de cotas passou a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. a partir de 10/09/2018. Apesar de não ter havido alteração da remuneração máxima prevista no regulamento para este serviço, estimamos que o valor efetivamente pago terá redução. Isso deverá impactar parcialmente os rendimentos pagos em outubro/2018 e por completo aqueles pagos de novembro/2018 em diante.

3) Em 03/setembro/2018, o ALZR11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX, com peso de 0,299%. Assim, conforme previsto no regulamento, as taxas de gestão e administração passarão a incidir sobre o valor de mercado do Fundo, ao invés do valor patrimonial, como ocorria até então. Isso significa que, considerando o valor de mercado do Fundo do fechamento de 18/09/2018, haveria economia de 6% nestas taxas. Vale notar que o Fundo só não entrou na carteira teórica do IFIX do quadrimestre anterior (maio/2018 a agosto/2018) devido à regra da B3 que só admite no IFIX novos fundos cuja oferta pública tenha sido realizada antes do rebalanceamento anterior da carteira teórica do índice. Como o rebalanceamento da carteira válido de 02/01/2018 a 27/04/2018 ocorreu antes da 1ª negociação de cotas do ALZR11 em 04/01/2018, o Fundo não estava elegível ao IFIX no rebalanceamento para o 2º quadrimestre deste ano.

Lembramos, ainda, que os alugueis serão corrigidos pelo IPCA em fevereiro e abril de 2019, o que deverá resultar em novos acréscimos.

Além disso, em 14/09/2018, divulgamos as Demonstrações Financeiras anuais do Fundo auditadas pela PwC Auditores Independentes, para o período de 27/12/2017, data de encerramento da primeira Oferta, a 30/06/2018, término de exercício do Fundo. Na mesma data, enviamos a convocação para Assembleia Geral Ordinária, que terá como ordem do dia examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Fundo. **Será no**

dia 16/10/2018, às 10:00 hrs, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – 14º andar, São Paulo/SP (sede do Administrador). Assim como todos os outros documentos relevantes, as DFs e a convocação para a AGO estão disponíveis no [site do Fundo](#) e no [site do Administrador](#), bem como [neste link](#) e [neste outro link](#).

No mercado secundário, em agosto de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 96 mil e giro de 2,4% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 18/09/2018, o volume diário médio é de R\$ 269 mil. Ao final de agosto de 2018, o número de cotistas era 2.412, 7% acima dos 2.252 do mês anterior e mais que o dobro dos 906 investidores que aderiram à primeira Oferta do Fundo. Continuaremos agindo para ampliar ainda mais esta base.

Por fim, reiteramos que permaneceremos atentos a novas oportunidades para ampliar a carteira de imóveis do Fundo dentro dos parâmetros da Política de Investimento prevista no Prospecto e no regulamento do Fundo, que também consta detalhada neste relatório. Acreditamos que isto poderá propiciar benefícios adicionais ao cotista, como maior ganho de escala e diluição de custos de operação, maior diversificação de risco entre imóveis, regiões e inquilinos, otimização do rendimento por cota distribuído aos cotistas e incremento da liquidez das cotas no mercado secundário da B3.

(1) Não representa garantia de rentabilidade.

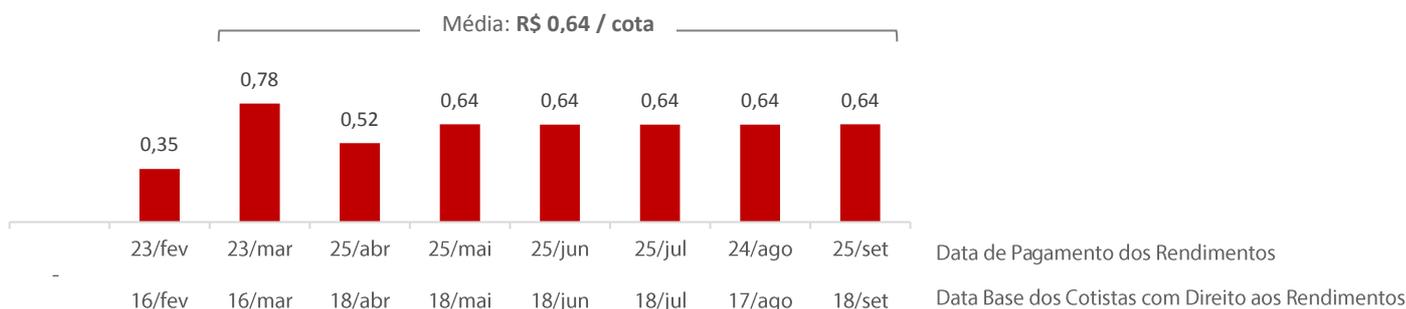
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Agosto-18	Desde o Início
Receitas	742	5.796
Receita de Locação	732	5.113
Receita Financeira	10	682
Despesas	(109)	(951)
IR sobre Receita Financeira	(2)	(151)
Despesas do Fundo	(107)	(800)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	633	4.845

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/09/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,641904746 por cota relativo ao mês de agosto para os investidores detentores de cotas em 18/09/2018.

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.

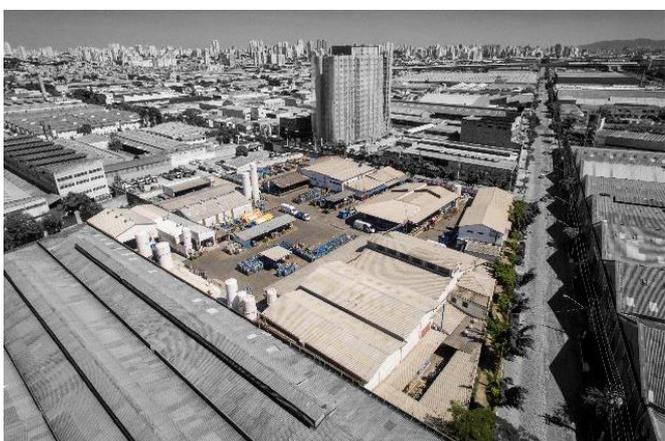


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

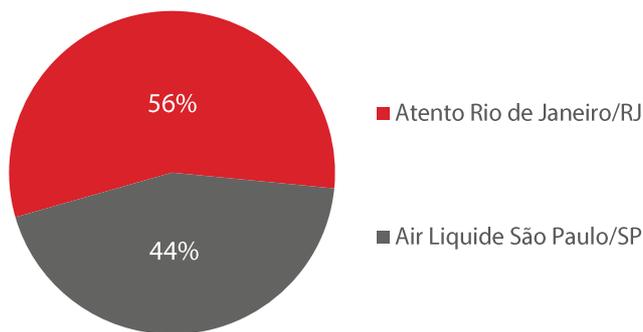
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,9
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.203.568 (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\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,5
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

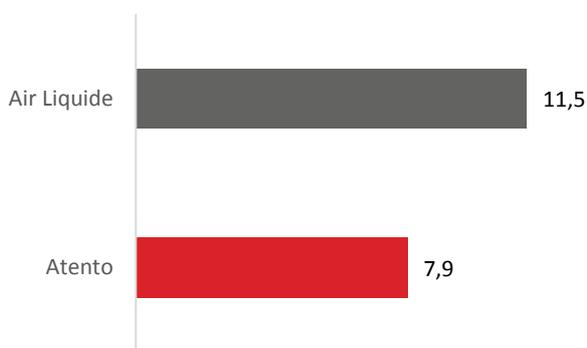


Ocupação do Fundo

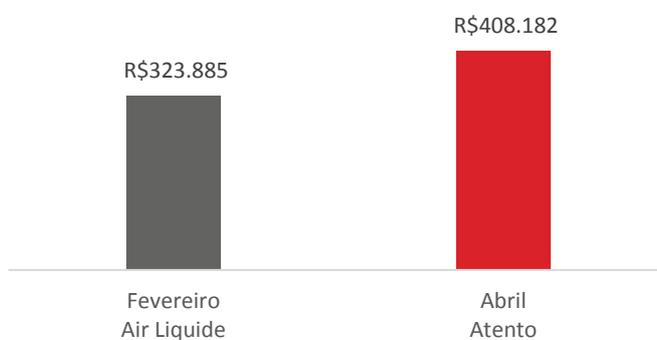
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

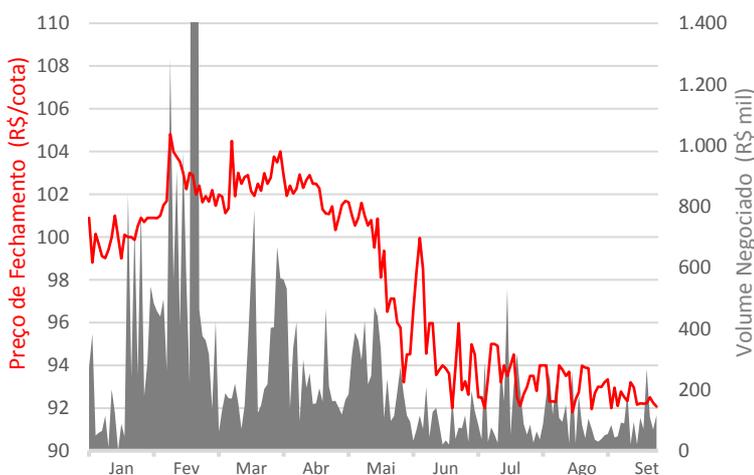


Mercado Secundário

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

	Agosto-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 96 mil	R\$ 269 mil
Volume Total	R\$ 2,2 milhões	R\$ 47,3 milhões
Giro (% cotas)	2,4%	47,3%
Preço de Fechamento	R\$ 92,77	R\$ 92,07
Valor de Mercado	R\$ 92,5 milhões	R\$ 91,8 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	2.412	

* Até 18/09/2018



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 recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e 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, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

> [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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

