

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 PL

Taxa de Administração:

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

Patrimônio Líquido:

R\$ 95.102.501

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 95,39 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

1.994

Tributação:

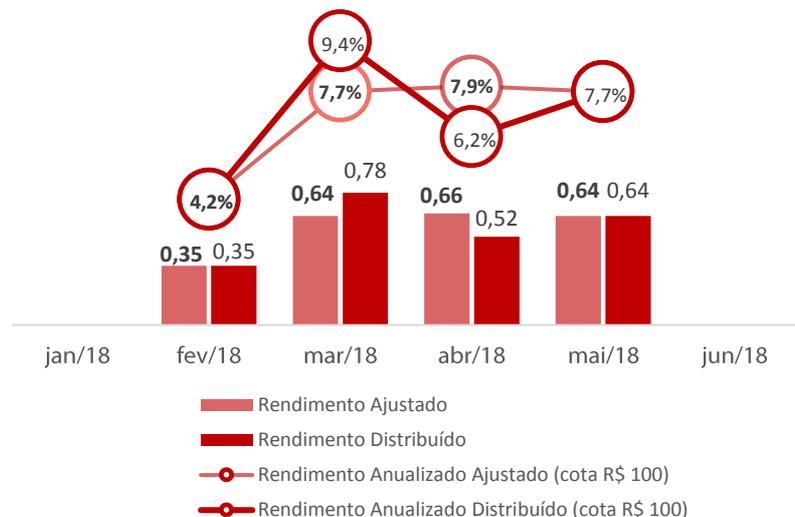
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

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

Em 18/05/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a abril de 2018 no valor de R\$ 0,642088668 por cota. Este resultado não contempla qualquer componente extraordinário, conforme expectativa comunicada no último relatório. Lembramos que nossa política de distribuição de rendimentos tem com objetivo minimizar ao máximo a volatilidade das distribuições e otimizar a rentabilidade para os cotistas.



No que tange aos inquilinos, em 25/04/2018, a Air Liquide divulgou sua receita global referente ao 1T18. Em bases comparáveis, houve crescimento de 6,0% em relação ao 1T17, com variação positiva em todas as linhas de negócio e geografias. Nos últimos 12 meses, a receita da companhia totaliza € 20 bilhões.

Além disso, em 08/05/2018, a Atento divulgou seus resultados do 1T18. Em moeda constante, a receita subiu 4,5% em relação ao 1T17, totalizando US\$ 2 bilhões nos últimos 12 meses. O nível de endividamento consolidado, medido pelo indicador Dívida Líquida / EBITDA Ajustado, chegou a 1,8x, comparado a 1,6x no 4T17.

Vemos de forma positiva o crescimento da receita robusto e generalizado da Air Liquide e o nível de endividamento saudável e sólida liderança de mercado no país da Atento.

No mercado secundário, em abril de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 286 mil e giro de 5,9% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 18/05/2018, o volume diário médio é de R\$ 411 mil. Ao final de abril de 2018, o número de cotistas já era 1.994, 10% maior que os 1.820 do mês anterior e mais que o dobro dos 906 investidores que aderiram à primeira Oferta do Fundo. Vemos isso como positivo para a liquidez das cotas na B3 e 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.

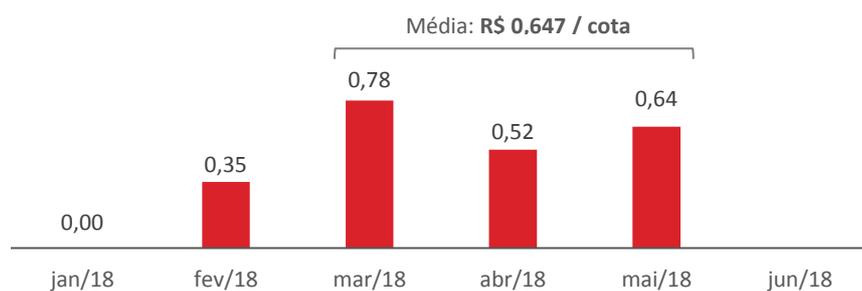
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Abr-18	Desde o Início
Receitas	742	2.827
Receita de Locação	732	2.185
Receita Financeira	10	642
Despesas	(95)	(516)
IR sobre Receita Financeira	(3)	(142)
Despesas do Fundo	(92)	(374)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	647	2.311

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/05/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,642088668 por cota relativo ao mês de abril para os investidores detentores de cotas em 18/05/2018.

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

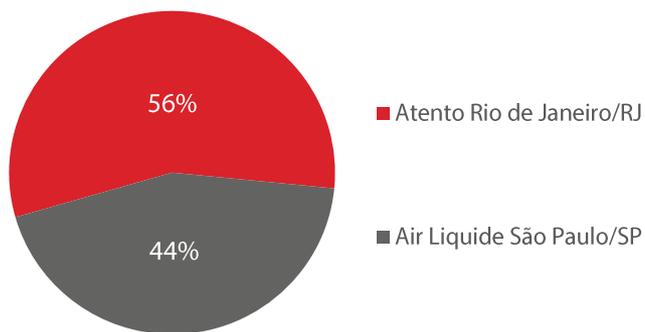
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	8,3
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.203.568 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

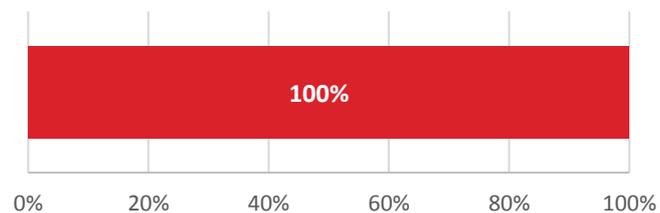
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,8
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

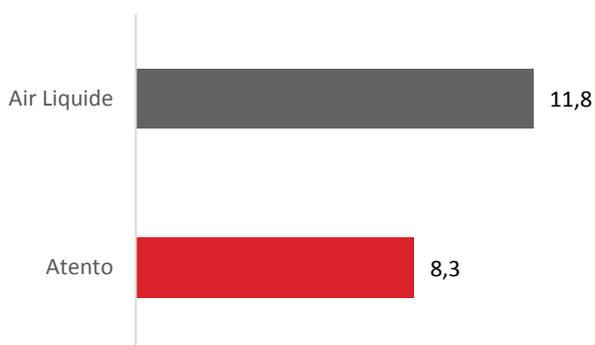


Ocupação do Fundo

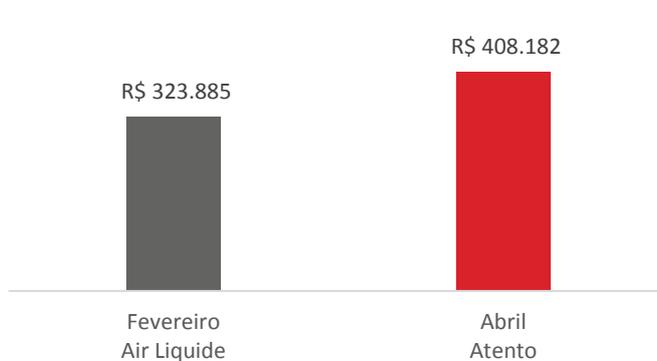
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



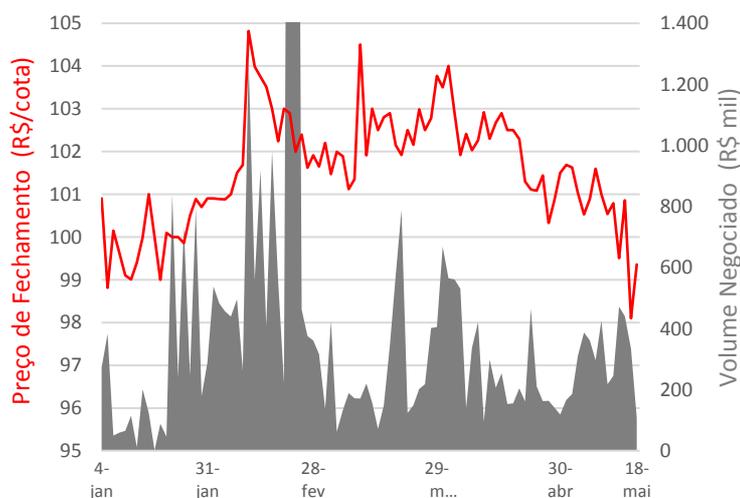
Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



Mercado Secundário

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

	Abr-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 286 mil	R\$ 411 mil
Volume Total	R\$ 6,0 milhões	R\$ 37,9 milhões
Giro (% cotas)	5,9%	37,2%
Preço de Fechamento		R\$ 99,36
Valor de Mercado		R\$ 99,1 milhões
Quantidade de Cotas		997.042
Número de Cotistas		1.994



* Até 18/05/2018

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.

