

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:

04/01/2018

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\$ 97.055.825

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,34 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

3.814

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).

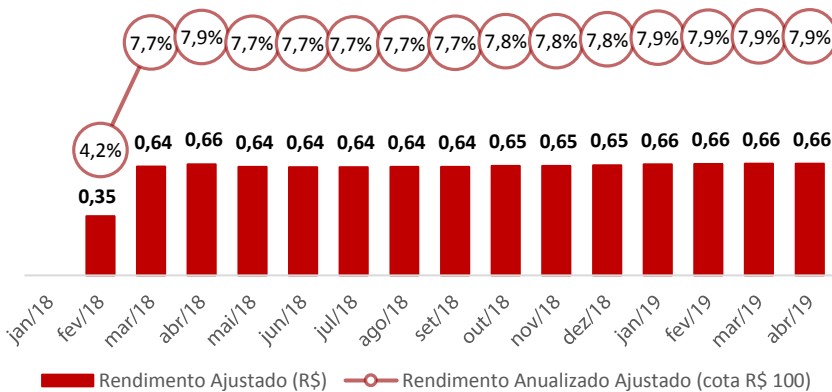
Cadastre-se no Mailing

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

Em 08/04/2019, foram divulgados ao mercado o **Anúncio de Início**, o **Prospecto** e o **Material Publicitário** referentes à oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, com valor base de R\$ 141.500.072,90, correspondente a 1.553.239 novas cotas, tendo a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores como Coordenador Líder e o BTG Pactual CTVM S.A. como Coordenador Contratado pelo Coordenador Líder.

Além disso, em 17/04/2019, o Fundo anunciou rendimentos relativos a março de 2019 no valor de R\$ 0,659525206 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,2% sobre a cota de fechamento de 17/04/2019 e 7,9% sobre a cota inicial de R\$ 100.



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

No que tange aos inquilinos, em 19/03/2019, a Atento divulgou seus resultados do 4T18. Em moeda constante, a receita líquida consolidada subiu 4,4% em relação ao 4T17 (tendo subido 11,4% no Brasil), totalizando US\$ 1,8 bilhão em 2018. O nível de endividamento consolidado, medido pelo indicador Dívida Líquida / EBITDA Ajustado, chegou a 1,8x, mesmo nível do 3T18. Consideramos o nível de endividamento da companhia adequado e vemos com bons olhos a expansão de receita no Brasil.

No mercado secundário, em março de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 178 mil e giro de 3,5% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 18/04/2019, o volume diário médio é de R\$ 287 mil. Ao final de março, o Fundo tinha 3.814 cotistas, 14% a mais do que o mês de fevereiro e mais que o triplo dos 906 investidores do IPO.

Declaração de Imposto de Renda

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG") informa que os informes de rendimentos foram enviados através dos correios dentro do prazo legal previsto pela Receita Federal. Devido ao processo de migração dos serviços de escrituração do Fundo para o BTG ocorrido em 10/09/2018, os cotistas podem receber dois informes: um relativo ao período anterior à migração e outro ao período posterior. Nestes casos, ambos os informes deverão ser consolidados na declaração do imposto de renda.

Caso ainda não tenha recebido, seguem abaixo as instruções para obtenção da segunda via do informe:

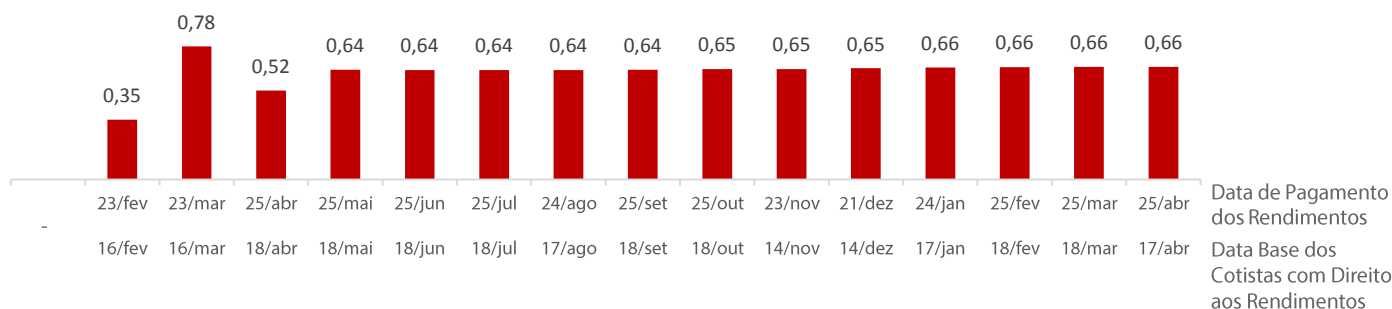
1. Para prover maior segurança ao cotista e evitar a quebra de sigilo bancário, o cotista deverá preencher e assinar a [solicitação disponível neste link](#).
2. Em seguida, o cotista deverá encaminhar a solicitação para o BTG através do e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, juntamente com cópia do RG ou CNH do responsável, para comprovação da identidade e assinatura.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Março-19	1º Semestre de 2019	Desde o Início
Receitas	769	2.276	11.040
Receita de Locação	760	2.248	10.289
Receita Financeira	9	28	750
Despesas	(94)	(288)	(1.618)
IR sobre Receita Financeira	(2)	(6)	(166)
Despesas do Fundo	(92)	(281)	(1.452)
Despesas dos Imóveis	0	0	0
Resultado Caixa	675	1.989	9.422

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/04/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,659525206 por cota relativo ao mês de março para os investidores detentores de cotas em 17/04/2019. 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.

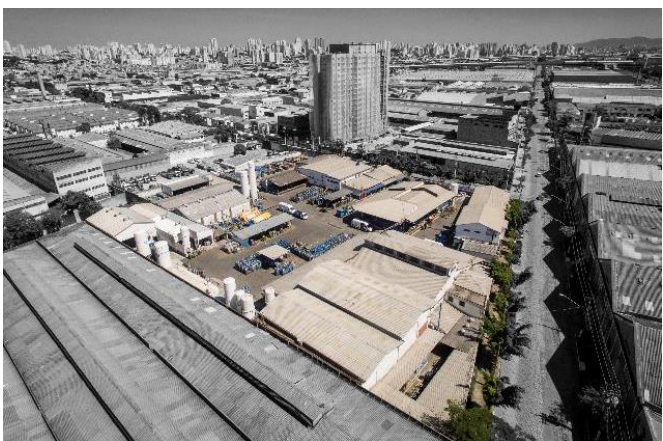


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

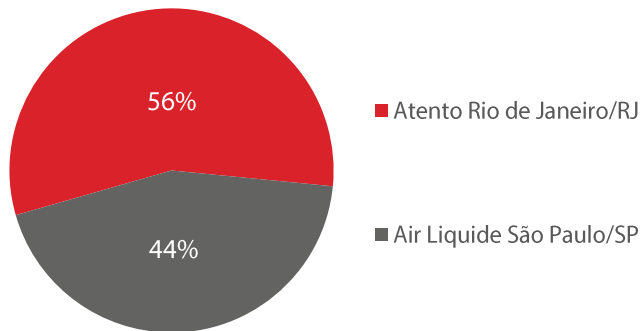
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 424.061
Anos até o Vencimento	7,3
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

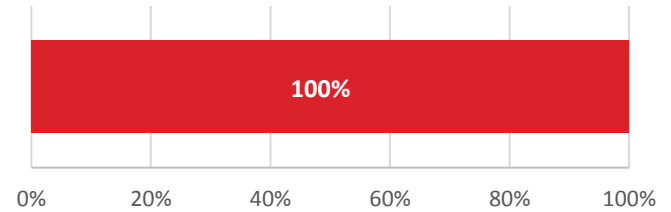
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,9
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

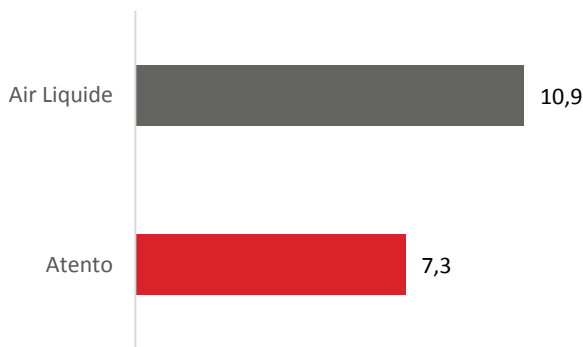


Ocupação do Fundo

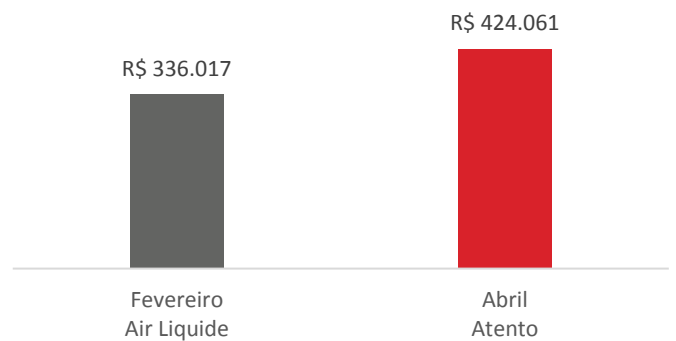
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

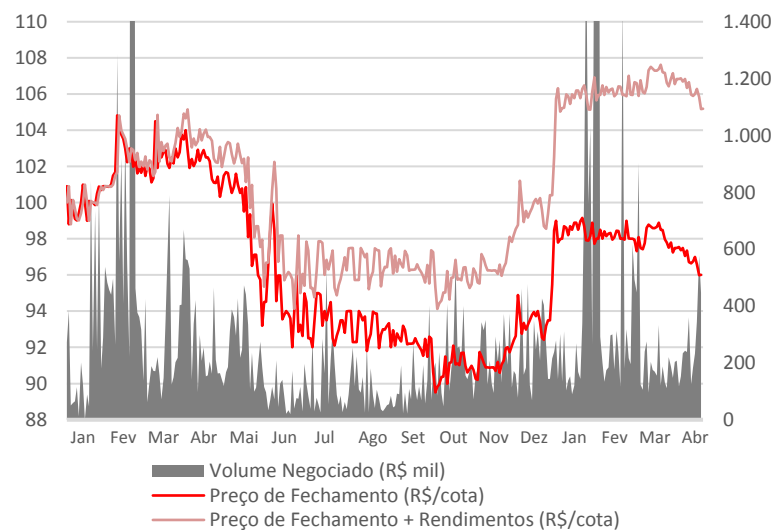


Mercado Secundário

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

	Março-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 178 mil	R\$ 287 mil
Volume Total	R\$ 3,4 milhões	R\$ 90,9 milhões
Giro (% cotas)	3,5%	92,9%
Preço de Fechamento	R\$ 97,50	R\$ 96,00
Valor de Mercado	R\$ 97,2 milhões	R\$ 95,7 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	3.814	

* Até 17/04/2019



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.

