

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\$ 95.111.846

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 95,39 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

1.820

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).

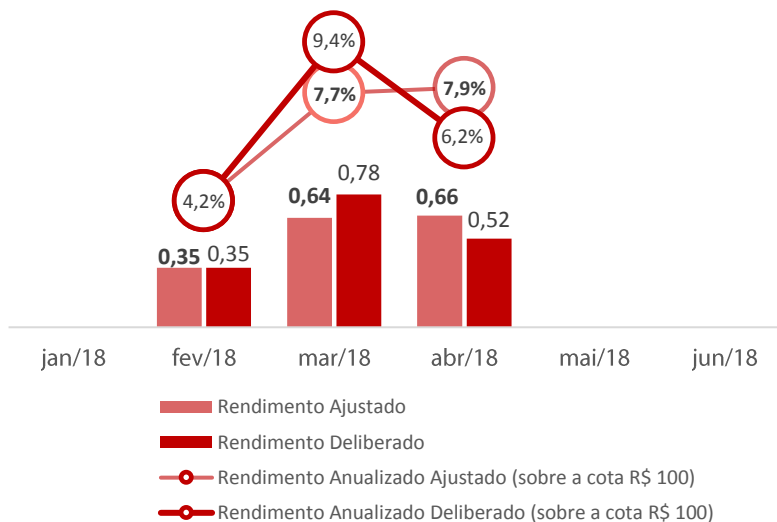
Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Em 13/04/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a março de 2018 no valor de R\$ 0,52 por cota. Este resultado foi negativamente impactado pela baixa contábil do imposto de renda sobre receita financeira a compensar, no valor de R\$ 139 mil, que estava contabilizado no ativo até o fechamento anterior e agora foi classificado como despesa. Nossa política de distribuição de rendimentos tem como objetivo minimizar ao máximo a volatilidade das distribuições e otimizar a rentabilidade para os cotistas, porém o alto volume de caixa antes das aquisições dos imóveis acabou gerando este ajuste extraordinário, que não esperamos ver novamente.

Realocando gerencialmente esta despesa extraordinária para os meses em que a receita financeira foi realizada, chegaríamos a um rendimento ajustado de R\$ 0,66 por cota neste mês e de R\$ 0,64 no mês anterior. Isso corresponde a rendimentos anualizados de 7,9% e 7,7% sobre a cota do IPO de R\$ 100,00, respectivamente, demonstrando a estabilidade dos rendimentos ajustados nos 2 últimos meses.



Na linha de *property management*, neste último mês foi renovada junto ao Banco Votorantim por mais 1 ano a fiança bancária que serve como garantia adicional do contrato de locação do imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ, conforme planejado. O valor foi reajustado de R\$ 4.708.256 para R\$ 5.203.568, cobrindo o valor equivalente a 12 meses de aluguel e IPTU do imóvel. Lembramos que as fianças bancárias deste portfólio deverão ser renovadas anualmente ao longo da vida dos contratos.

No que tange aos inquilinos, em 21/03/2018, a Atento divulgou seus resultados globais referentes a 2017. Considerando moeda constante, em relação a 2016, a receita líquida subiu 5,1% para US\$ 1,9 bilhão, o EBITDA ajustado caiu 4,7%, para US\$ 221,0 milhões, e o lucro líquido recorrente subiu 14,9%, para US\$ 55,2 milhões. No Brasil, a liderança de mercado no país da companhia foi mantida, com *market share* de 25%. O nível de endividamento consolidado, medido pelo indicador Dívida Líquida / EBITDA Ajustado, ficou praticamente estável em 1,6x, comparado a 1,5x no fechamento de 2016. Consideramos os resultados positivos, por entendermos que o nível de endividamento da companhia continua saudável e que seu compromisso com o país e liderança de mercado se mantém sólidos.

No mercado secundário, em março de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 258 mil e giro de 5,3% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 13/04/2018, o volume diário médio é de R\$ 466 mil. Ao final de março de 2018, o número de cotistas já era 1.820, 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.

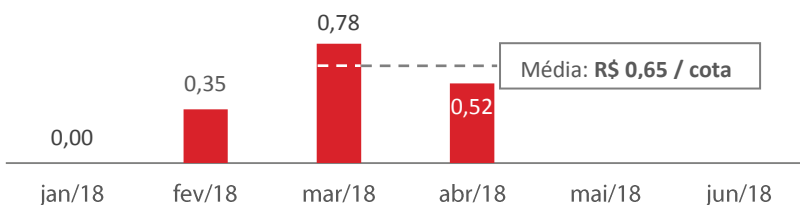
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Mar-18	Desde o Início
Receitas	742	2.085
Receita de Locação	732	1.453
Receita Financeira	10	632
Despesas	(226)	(421)
IR sobre Receita Financeira (Extraordinário)	(139)	(139)
Despesas do Fundo	(87)	(282)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	516	1.664

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/04/2018, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,517545269 por cota relativo ao mês de março para os investidores detentores de cotas em 18/04/2018.

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.

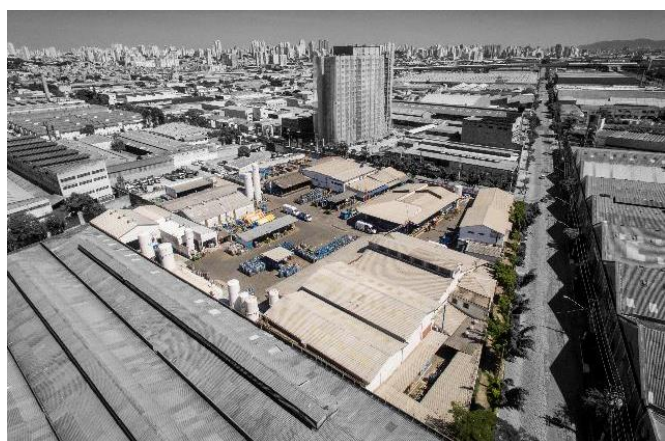


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

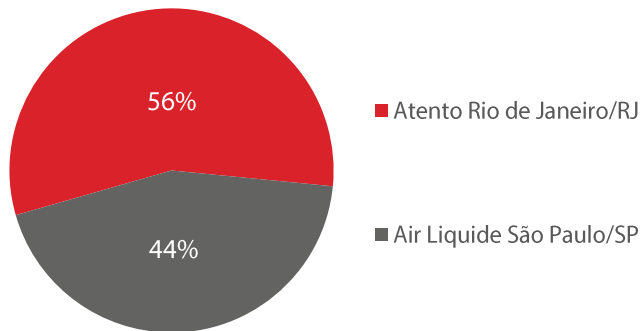
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Valor do Aluguel a Partir de Abr/19	R\$ 408.549
Anos até 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

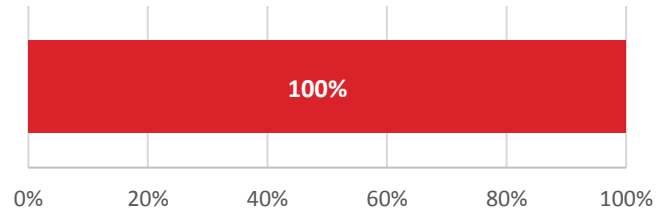
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Valor do Aluguel a Partir de Fev/19	R\$ 326.158
Anos até o Vencimento	11.9
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

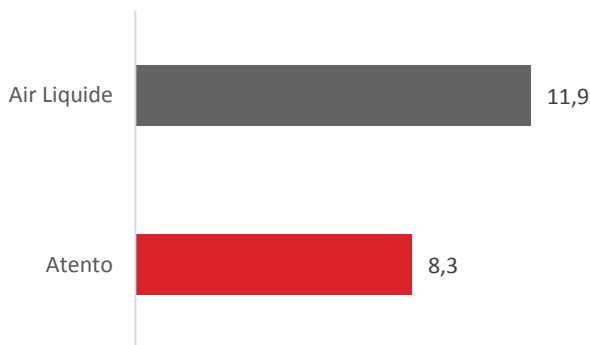


Ocupação do Fundo

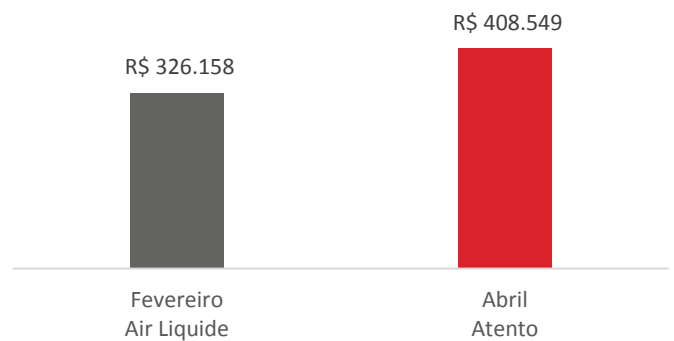
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



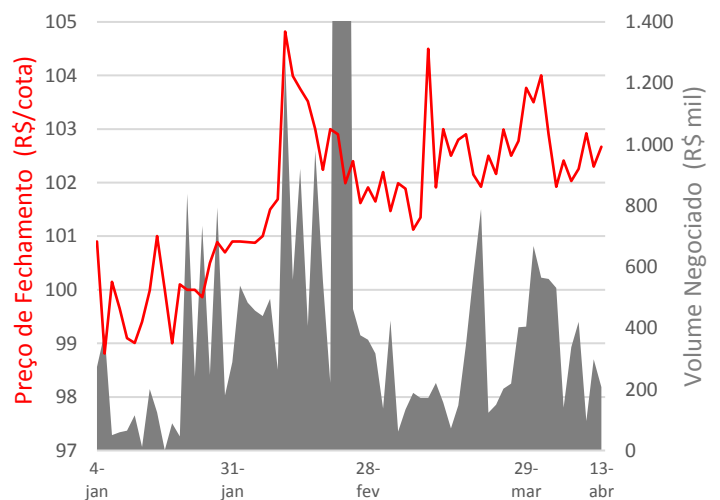
Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



Mercado Secundário

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

	Mar-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 258 mil	R\$ 466 mil
Volume Total	R\$ 5,4 milhões	R\$ 31,7 milhões
Giro (% cotas)	5,3%	31,1%
Preço de Fechamento		R\$ 102,67
Valor de Mercado		R\$ 102,4 milhões
Quantidade de Cotas		997.042
Número de Cotistas		1.820



* Até 13/04/2018

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.

