

## 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:**

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\$ 97.105.410

**Valor Patrimonial/Cota:**

R\$ 97,39 / cota

**Quantidade de Cotas:**

997.042

**Quantidade de Cotistas:**

2.577

**Tributação:**

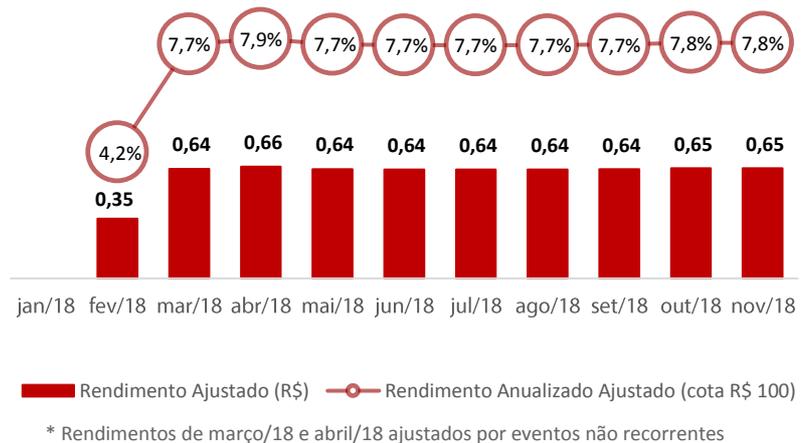
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado

### 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 14/11/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a outubro de 2018 no valor de R\$ 0,646602644 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,5% sobre a cota de fechamento de 14/11/2018 e 7,8% se calculado sobre a cota inicial de R\$ 100.



No que tange aos inquilinos, em 24/10/2018, a Air Liquide divulgou sua receita global referente ao 3T18. Em bases comparáveis, houve crescimento de 6,0% na receita do período em relação ao 3T17, com variação positiva em todas as linhas de negócio e geografias. Nos últimos 12 meses, a receita da companhia totaliza € 20,6 bilhões.

Além disso, em 13/11/2018, a Atento divulgou seus resultados do 3T18. Em moeda constante, a receita subiu 0,9% em relação ao 3T17, totalizando US\$ 1,9 bilhão nos últimos 12 meses. O nível de endividamento consolidado, medido pelo indicador Dívida Líquida / EBITDA Ajustado, chegou a 1,8x, levemente acima de 1,7x no 2T18.

Ainda, em 08/11/2018, a consultoria de negócios global Frost & Sullivan divulgou pesquisa de mercado sobre o mercado de atuação da Atento, de CRM (Customer Relationship Management) e BPO (Business Process Outsourcing). Nela, constata-se aumento de 1,9 ponto percentual na participação de mercado da Atento no Brasil em relação ao ano anterior, que manteve a liderança com 26,6% do mercado. A Atento também manteve a primeira colocação na América Latina, com 17,3% do mercado, 8,2% acima do segundo colocado, e continua líder na Argentina, Chile, Peru e México.

Nossa visão é positiva em relação aos últimos resultados dos inquilinos do portfólio.

No mercado secundário, em outubro de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 205 mil e giro de 5,0% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 14/11/2018, o volume diário médio é de R\$ 257 mil. Ao final de outubro de 2018, o número de cotistas era 2.577, 5% acima dos 2.459 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.

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Outubro-18	Desde o Início
<b>Receitas</b>	<b>742</b>	<b>7.280</b>
Receita de Locação	732	6.578
Receita Financeira	10	702
<b>Despesas</b>	<b>(95)</b>	<b>(1.143)</b>
IR sobre Receita Financeira	(4)	(155)
Despesas do Fundo	(91)	(988)
Despesas dos Imóveis	0	0
<b>Resultado Caixa</b>	<b>647</b>	<b>6.137</b>

## Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 23/11/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,646602644 por cota relativo ao mês de outubro para os investidores detentores de cotas em 14/11/2018.

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.

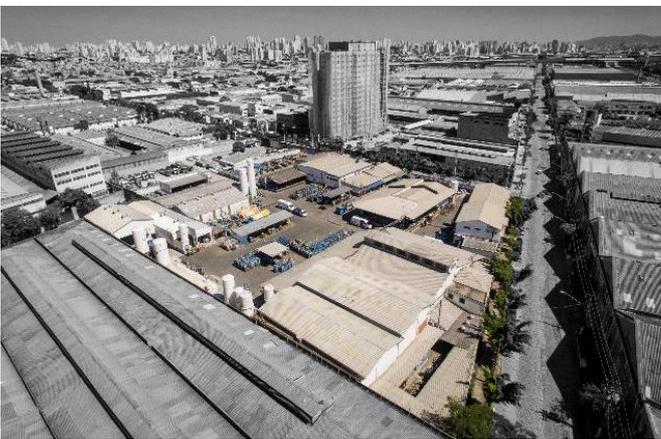


## Portfólio de Imóveis



### Atento Rio de Janeiro/RJ

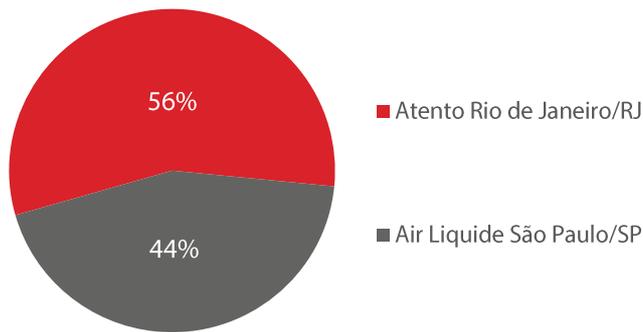
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,8
Vencimento	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 <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,3
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

### Receita de Locação por Imóvel

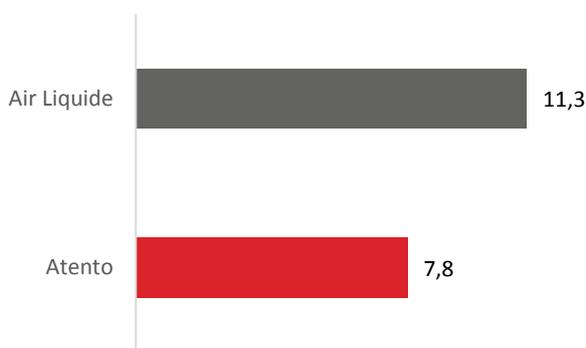


### Ocupação do Fundo

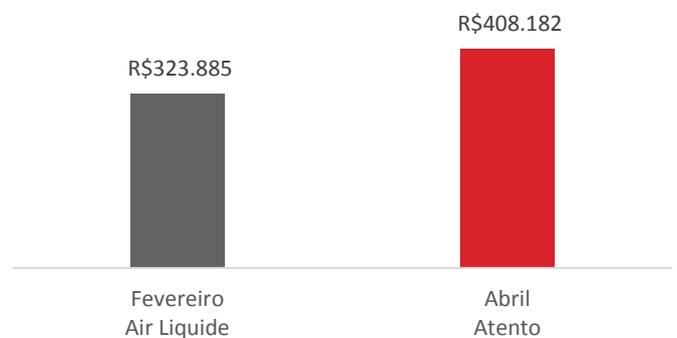
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



### Anos até os Vencimentos das Locações



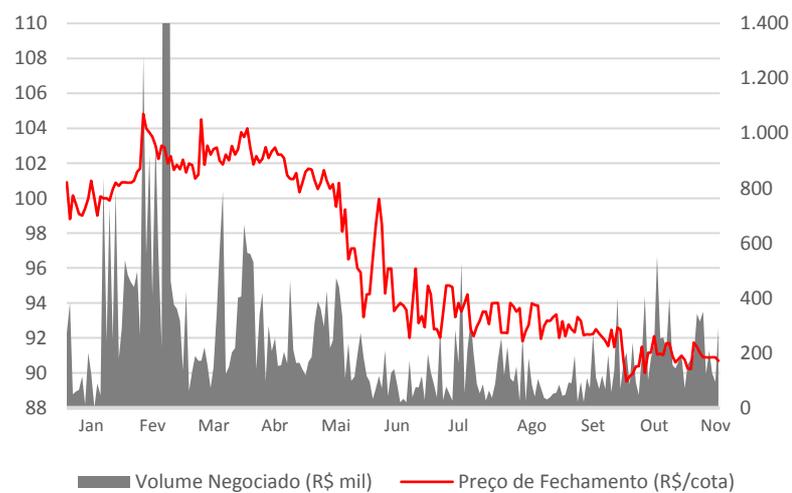
### Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



### Mercado Secundário

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

	Outubro-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 205 mil	R\$ 257 mil
Volume Total	R\$ 4,5 milhões	R\$ 55,2 milhões
Giro (% cotas)	5,0%	54,9%
Preço de Fechamento	R\$ 91,74	R\$ 91,19
Valor de Mercado	R\$ 91,5 milhões	R\$ 90,9 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	2.577	



\* Até 14/11/2018

## Políticas de Investimento para Novas Aquisições

<b>Classe do Imóvel</b>	Não residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
<b>Status do Imóvel</b>	Performado, sem risco de obra
<b>Contrato de Locação</b>	Atípico <sup>(1)</sup>
<b>Locatário</b>	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
<b>Prazo de Locação Mínimo</b>	5 anos
<b>Cap Rate Mínimo <sup>(2)</sup></b>	NTN-B <sup>(3)</sup> + 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.

