

## 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\$ 97.115.106

#### Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,40 / cota

#### Quantidade de Cotas:

997.042

#### Quantidade de Cotistas:

2.782

#### Tributação:

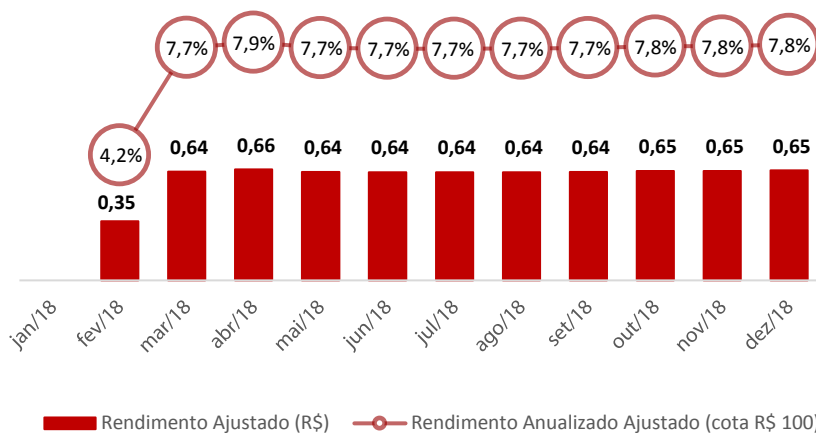
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado

### 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 14/12/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 0,651133403 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,3% sobre a cota de fechamento de 14/12/2018 e 7,8% sobre a cota inicial de R\$ 100.



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

Ainda, em 11/12/2018, a agência global de classificação de risco de crédito Fitch Ratings afirmou a nota de crédito de longo prazo em escala nacional da Atento Brasil S.A. em AA(bra), com perspectiva estável. Enxergamos de forma positiva esta manutenção da nota de crédito da empresa e lembramos que a Atento é responsável por 56% dos alugueis do portfólio do Fundo.

No mercado secundário, em novembro de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 220 mil e giro de 4,6% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 14/12/2018, o volume diário médio é de R\$ 255 mil. Ao final de novembro de 2018, o número de cotistas era 2.782, 8% acima dos 2.577 do mês anterior e mais que o triplo 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.

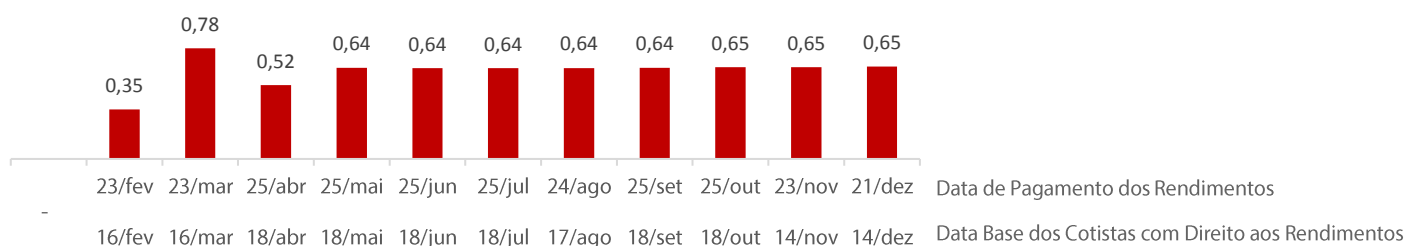
## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Novembro-18	Desde o Início
<b>Receitas</b>	<b>743</b>	<b>8.023</b>
Receita de Locação	732	7.309
Receita Financeira	11	713
<b>Despesas</b>	<b>(101)</b>	<b>(1.243)</b>
IR sobre Receita Financeira	(4)	(159)
Despesas do Fundo	(97)	(1.084)
Despesas dos Imóveis	0	0
<b>Resultado Caixa</b>	<b>642</b>	<b>6.779</b>

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

Em 21/12/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,651133403 por cota relativo ao mês de novembro para os investidores detentores de cotas em 14/12/2018.

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

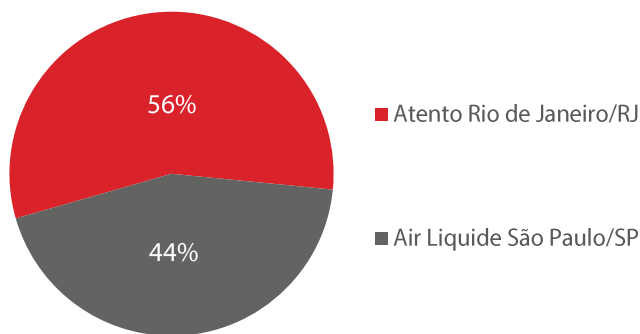
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,7
Vencimento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



### Air Liquide São Paulo/SP

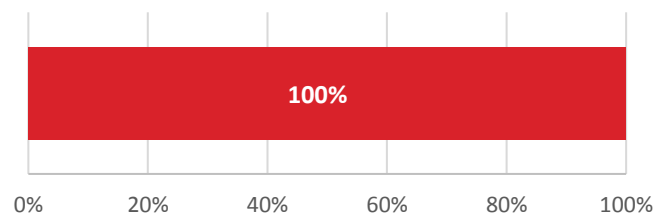
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	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

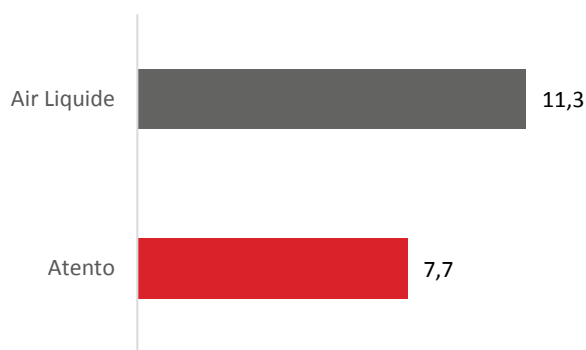


### Ocupação do Fundo

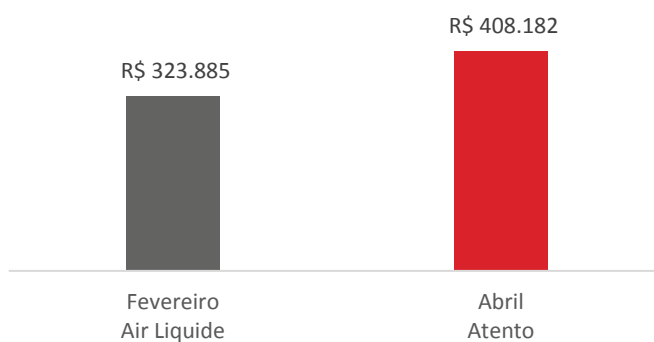
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



### Anos até os Vencimentos das Locações



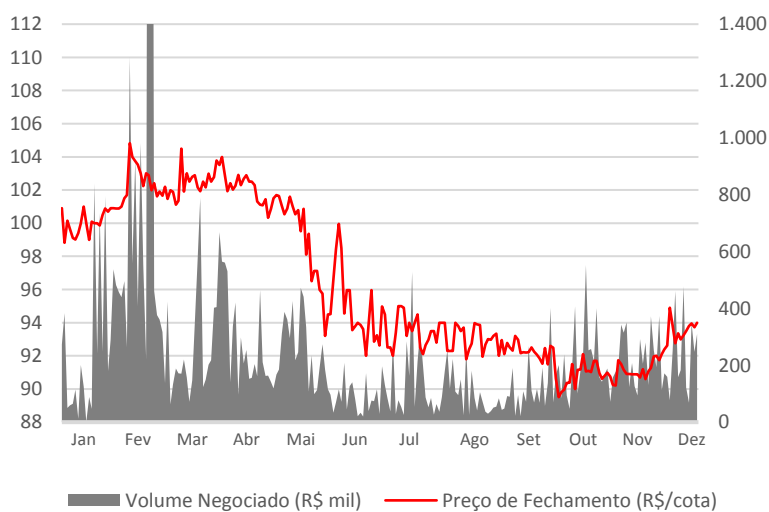
### Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



### Mercado Secundário

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

	Novembro-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 220 mil	R\$ 255 mil
Volume Total	R\$ 4,2 milhões	R\$ 59,3 milhões
Giro (% cotas)	4,6%	60,4%
Preço de Fechamento	R\$ 94,90	R\$ 94,00
Valor de Mercado	R\$ 94,6 milhões	R\$ 93,7 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	2.782	



\* Até 14/12/2018

## 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.

