

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\$ 95.185.639

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 95,47 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

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).

Comentário Mensal

É com grande prazer que divulgamos o primeiro relatório mensal do Alianza Trust Renda Imobiliária FII ("Fundo").

Em 27/12/2017, foi concluída a liquidação financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, com a captação de R\$ 99.704.200, envolvendo 906 diferentes investidores. Em 04/01/2018, suas cotas começaram a ser negociadas na B3 sob o ticker ALZR11, com volume diário médio de R\$ 250 mil em janeiro e R\$ 620 mil no acumulado de fevereiro, até o dia 19. Isso significa um giro de 4,8% das cotas emitidas do Fundo no mês de janeiro, que já alcança 6,7% no acumulado de fevereiro. Desde o primeiro dia de negociação, as cotas do Fundo foram negociadas em 100% dos pregões.

No mês seguinte ao início das negociações das cotas, em 01/02/2018, o Fundo concluiu a aquisição dos imóveis Atento Rio de Janeiro/RJ e Air Liquide São Paulo/SP, em linha com a Ordem de Aquisição definida no Prospecto da Oferta. Com isso, o Fundo completou a alocação dos recursos da captados em imóveis, estando a primeira distribuição de rendimentos contemplando os aluguéis prevista para ocorrer em março de 2018.

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	Jan-18*
Receitas	465
Receita de Locação	0
Receita Financeira	465
Despesas	(95)
Despesas do Fundo	(95)
Despesas dos Imóveis	0
Resultado Caixa	369

* Inclui o período compreendido entre os dias 27 e 31/12/2017.

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 23/02/2018, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,35 por cota relativo aos meses de janeiro e dezembro para os investidores detentores de cotas em 16/02/2018.

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.

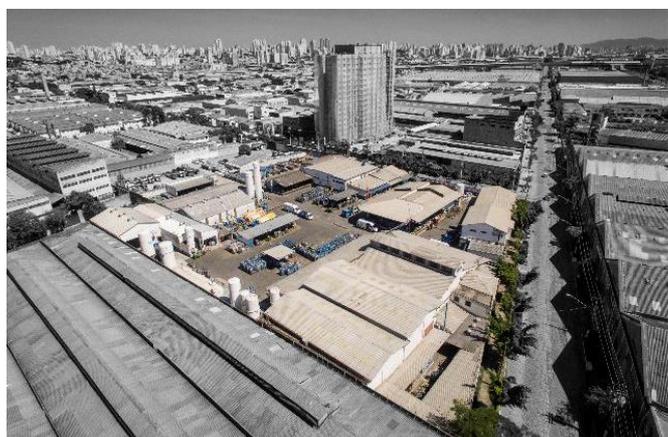


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

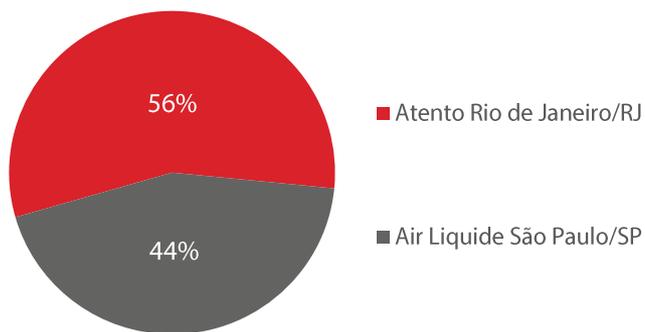
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 406.273
Anos até o Vencimento	8,5
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 4.780.256 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

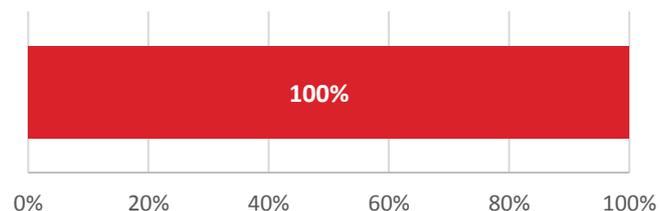
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel	R\$ 324.336
Anos até o Vencimento	12,1
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

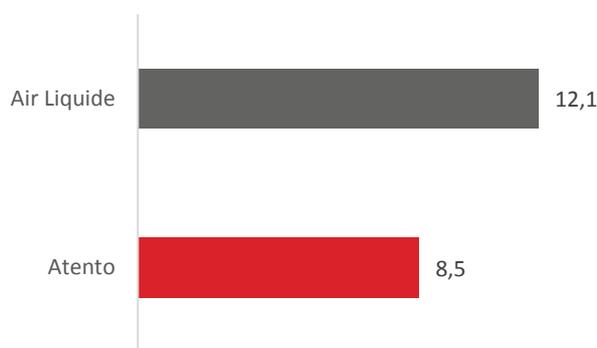


Ocupação do Fundo

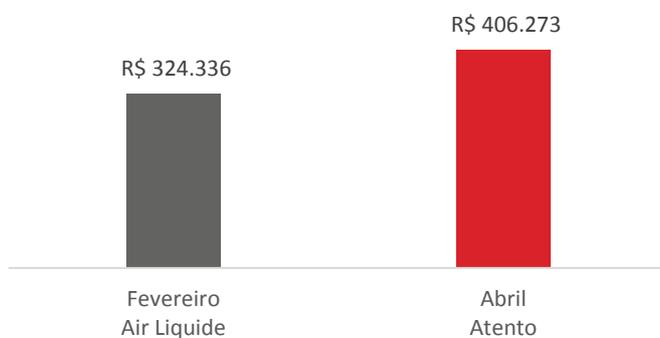
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

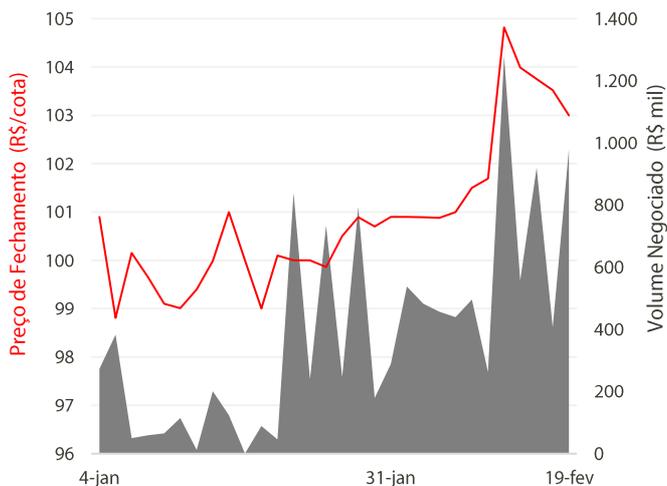


Mercado Secundário

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

	Jan-18	Acum. Fev-18*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 250 mil	R\$ 620 mil
Volume Total	R\$ 4,7 milhões	R\$ 6,8 milhões
Giro (% cotas)	4,8%	6,7%
Preço de Fechamento		R\$ 103,00
Valor de Mercado		R\$ 102,7 milhões
Quantidade de cotas		997.042

* Até 19/02/2018



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 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.

