

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\$ 97.041.594

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,33 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

5.001

Tributação:

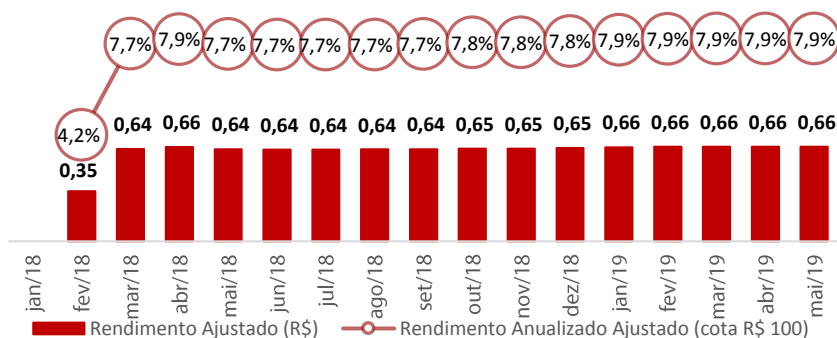
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

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 17/05/2019, o Fundo anunciou rendimentos relativos a abril de 2019 no valor de R\$ 0,659525206 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,1% sobre a cota de fechamento de 16/05/2019 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 26/04/2019, a Air Liquide divulgou a receita líquida do 1T19. Em moeda constante, a receita líquida consolidada subiu 5,0% em relação ao 1T18, totalizando € 21,4 bilhões nos últimos 12 meses. Consideramos este resultado positivo.

No mercado secundário, em abril de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 395 mil e giro de 8,6% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 16/05/2019, o volume diário médio é de R\$ 298 mil. Ao final de abril, o Fundo tinha 5.001 cotistas, 31% a mais do que o mês de março e mais de cinco vezes os 906 investidores do IPO. Ressaltamos que este número não leva em conta os investidores que subscreveram cotas na 2ª Emissão do Fundo.

Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo

Em 02/05/2019, foi divulgado o [Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Alocação de Ordens](#), informando o montante de R\$ 20.166.715,90 subscrito e integralizado durante o prazo de exercício do Direito de Preferência. O documento informou também o início o Período de Alocação de Ordens, em 02/05/2019, cujo encerramento se deu em 17/05/2019. Em 22/05/2019 está prevista a liquidação da Oferta e, em 23/05/2019, a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Investidores que subscreveram Novas Cotas no Período do Direito de Preferência e no período de Alocação de Ordens receberam, ou receberão, recibos de Novas Cotas identificados com os tickers ALZR13 e ALZR14, respectivamente. Estes recibos terão direito aos rendimentos de aplicação em renda fixa até serem convertidos em ALZR11, na data prevista de 19/06/2019, dia seguinte à próxima deliberação de rendimentos do Fundo. Naturalmente, isso é condicionado ao andamento adequado da Oferta até a Data de Liquidação e à aprovação da B3.

Assim, em 17/06/2019, está previsto que (1) detentores de ALZR13 tenham direito a receber seus rendimentos de aplicação em renda fixa de 30/04/2019 a 31/05/2019, (2) detentores de ALZR14, seus rendimentos de aplicação em renda fixa de 22/05/2019 a 31/05/2019, e (3) detentores de ALZR11, os rendimentos habituais do Fundo de 01/05/2019 a 31/05/2019. A partir daí, a previsão é que todos os investidores passem a participar nas futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 e ter suas cotas negociadas na B3.

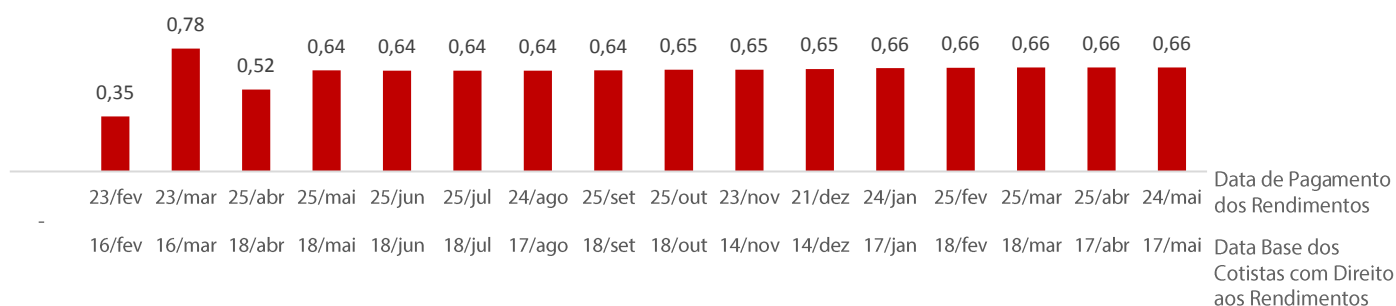
Notamos que este é o procedimento padrão em ofertas públicas de Fundos Imobiliários listados na B3 sob administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Abril-19	1º Semestre de 2019	Desde o Início
Receitas	770	3.046	11.809
Receita de Locação	760	3.008	11.050
Receita Financeira	10	38	760
Despesas	(101)	(388)	(1.719)
IR sobre Receita Financeira	(2)	(8)	(169)
Despesas do Fundo	(99)	(380)	(1.550)
Despesas dos Imóveis	0	0	0
Resultado Caixa	669	2.658	10.090

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 24/05/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,659525206 por cota relativo ao mês de abril para os investidores detentores de cotas com ticker ALZR11 em 17/05/2019. 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.

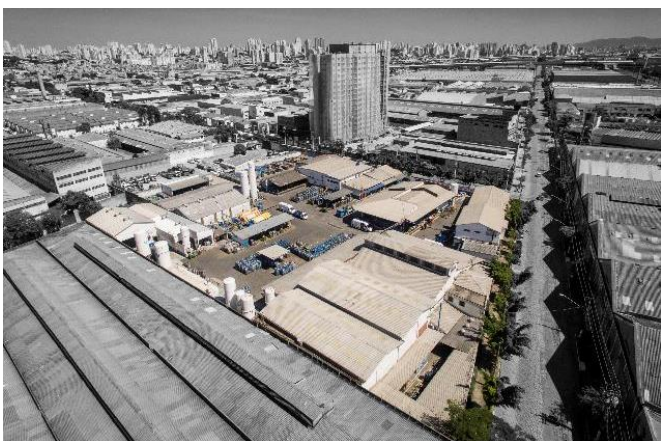


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

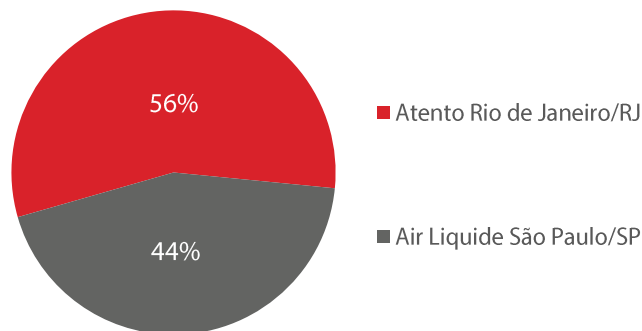
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m²
Área do Terreno	2.662 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 424.061
Anos até o Vencimento	7,3
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

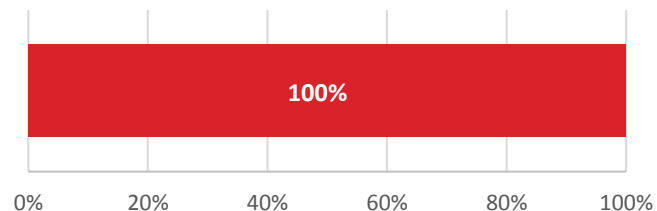
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m²
Área do Terreno	9.126 m²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	10,8
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

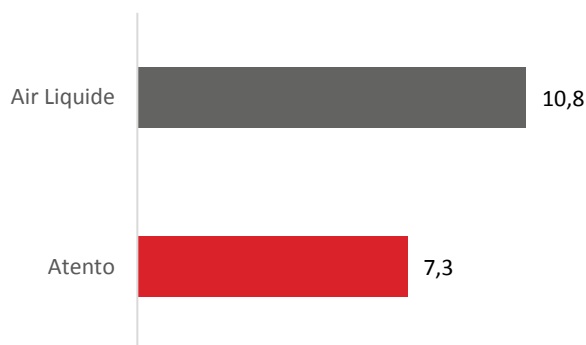


Ocupação do Fundo

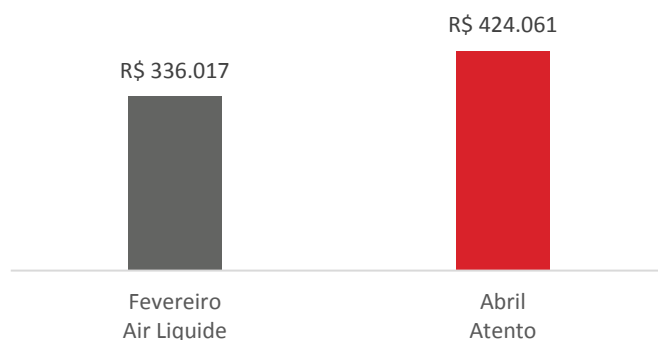
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

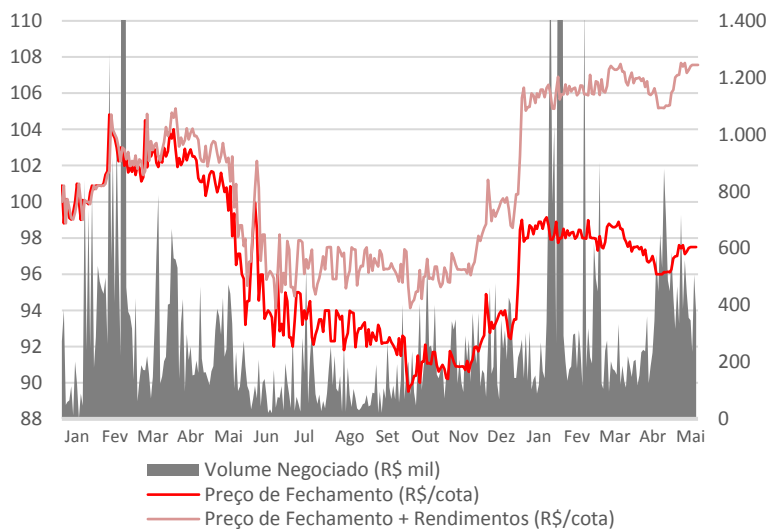


Mercado Secundário

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

	Abril-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 395 mil	R\$ 298 mil
Volume Total	R\$ 8,3 milhões	R\$ 95,3 milhões
Giro (% cotas)	8,6%	102,3%
Preço de Fechamento	R\$ 96,99	R\$ 97,50
Valor de Mercado	R\$ 96,7 milhões	R\$ 97,2 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	5.001	

* Até 16/05/2019



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.

