

## 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\$ 97.110.616

#### Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,40 / cota

#### Quantidade de Cotas:

997.042

#### Quantidade de Cotistas:

2.459

#### Tributação:

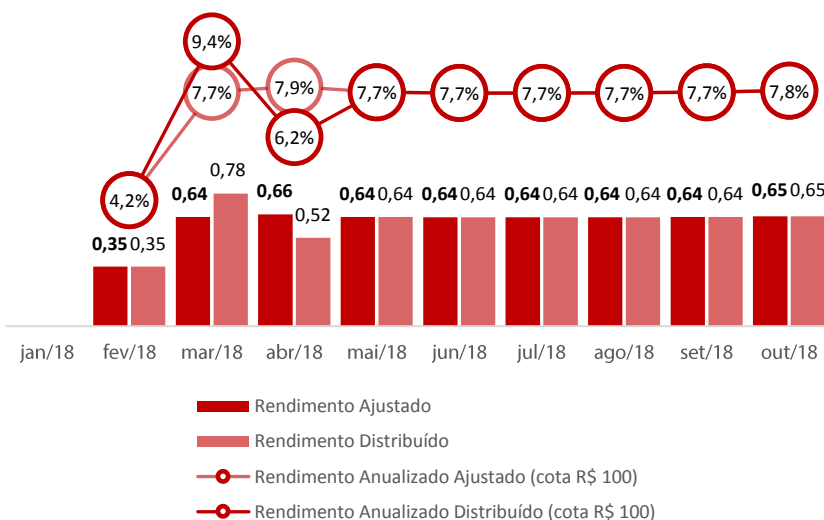
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado

### 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 18/10/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a setembro de 2018 no valor de R\$ 0,646602644 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,5% sobre a cota de fechamento de 18/10/2018 e 7,8% calculado sobre a cota R\$ 100, representando um incremento de 0,1% a.a. sobre o rendimento do mês anterior.



Em 16/10/2018, as Demonstrações Financeiras anuais do Fundo auditadas pela PwC Auditores Independentes foram aprovadas sem ressalva por unanimidade dos cotistas presentes em Assembleia Geral Ordinária realizada na sede do Administrador.

No mercado secundário, em setembro de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 129 mil e giro de 2,7% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 18/10/2018, o volume diário médio é de R\$ 261 mil. Ao final de setembro de 2018, o número de cotistas era 2.459, 2% acima dos 2.412 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.

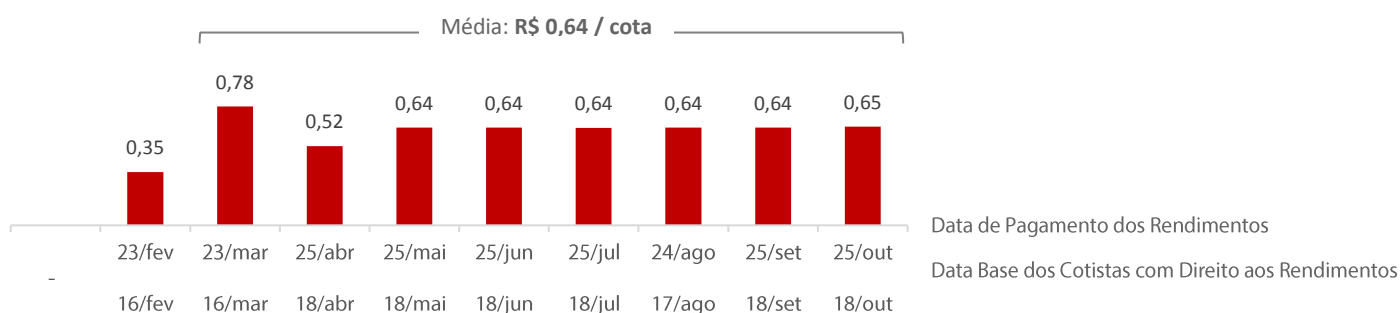
## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Setembro-18	Desde o Início
<b>Receitas</b>	<b>742</b>	<b>6.537</b>
Receita de Locação	732	5.845
Receita Financeira	9	692
<b>Despesas</b>	<b>(97)</b>	<b>(1.048)</b>
IR sobre Receita Financeira	(0)	(151)
Despesas do Fundo	(97)	(897)
Despesas dos Imóveis	0	0
<b>Resultado Caixa</b>	<b>644</b>	<b>5.489</b>

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

Em 25/10/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,646602644 por cota relativo ao mês de setembro para os investidores detentores de cotas em 18/10/2018.

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.

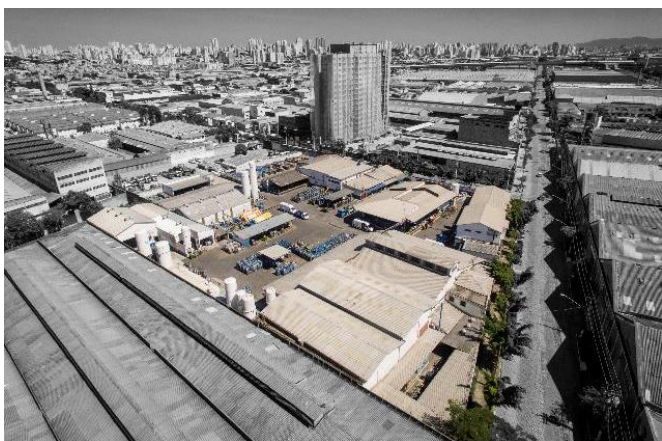


## Portfólio de Imóveis



### Atento Rio de Janeiro/RJ

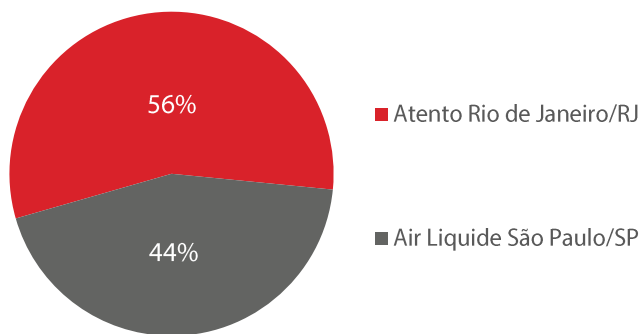
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,8
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.203.568 (Votorantim)



### Air Liquide São Paulo/SP

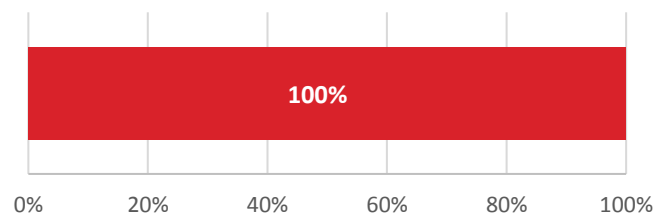
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,4
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

### Receita de Locação por Imóvel

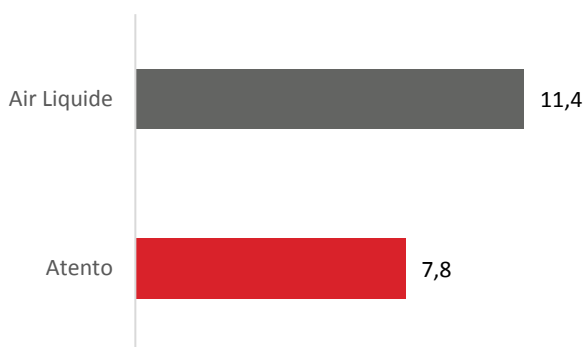


### Ocupação do Fundo

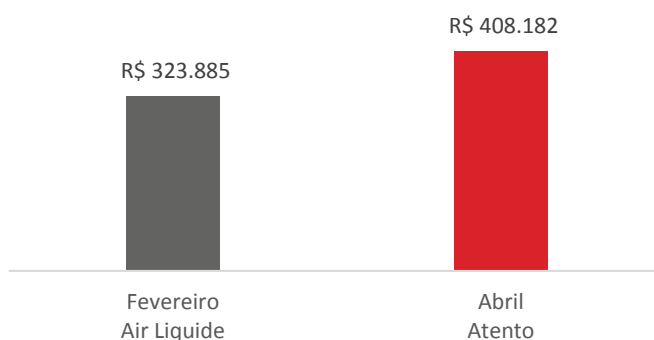
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



### Anos até os Vencimentos das Locações



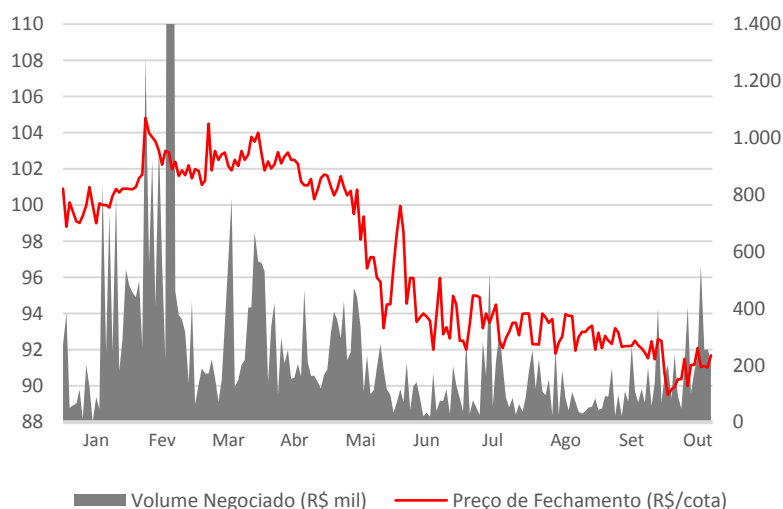
### Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



### Mercado Secundário

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

	Setembro-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 129 mil	R\$ 261 mil
Volume Total	R\$ 2,5 milhões	R\$ 51,5 milhões
Giro (% cotas)	2,7%	51,9%
Preço de Fechamento	R\$ 89,51	R\$ 91,69
Valor de Mercado	R\$ 89,2 milhões	R\$ 91,4 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	2.459	



\* Até 18/10/2018

## 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.

