

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\$ 97.103.885

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,39 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

2.252

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

No cenário atual de maior volatilidade dos mercados, gostaríamos de reafirmar a tese de investimento do Fundo, que acreditamos proporcionar maior previsibilidade na renda mensal em relação a Fundos de "tijolo" mais suscetíveis a flutuações de oferta e demanda no curto prazo ⁽¹⁾.

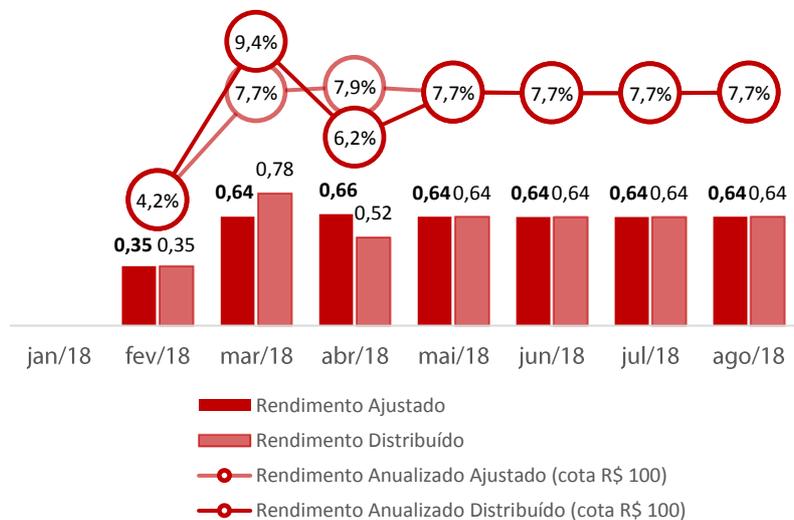
(1) **Modalidade de locação "atípica" em 100% dos contratos do Fundo**, com multa integral no caso de rescisão antecipada e não sujeita à ação revisional. Desta forma, os alugueis tendem a seguir a correção da inflação pelo IPCA, sem renegociações.

(2) **Locações de longo prazo**, com média de 9,8 anos remanescentes até o vencimento. Isso propicia ao investidor uma renda mensal com horizonte de longo prazo, evitando o sobe-e-desce de investimentos de horizonte de tempo mais curto.

(3) **Elevado perfil de crédito dos inquilinos**, sendo todos multinacionais de capital aberto, líderes em seus mercados e com níveis de endividamento adequados. Estes são importantes indicadores da capacidade de pagamento dos locatários no longo prazo.

Enxergamos a estabilidade dos rendimentos recentes como forte evidência da efetividade desta tese.

Em 17/08/2018, o Fundo anunciou rendimentos relativos a julho de 2018 no valor de R\$ 0,64030000 por cota. Com isto, o rendimento anualizado calculado sobre a cota R\$ 100 se manteve estável em relação ao mês passado, em 7,7%. Em relação à cota de fechamento de 17/08/2018, o rendimento anualizado é 8,2%.



No que tange aos inquilinos, em 30/07/2018, a Air Liquide divulgou seus resultados referentes ao 1º semestre de 2018. Em bases comparáveis, houve crescimento de 5,8% na receita do período em relação ao 1º semestre de 2017, que atingiu € 20,2 bilhões nos últimos 12 meses. A alavancagem, medida pelo indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, caiu de 90,0% para 78,6% de junho/2017 a junho/2018.

Além disso, nesta mesma data, a Atento divulgou seus resultados do 2T18. Em moeda constante, a receita subiu 7,2% em relação ao 2T17, totalizando US\$ 1,9 bilhões nos últimos 12 meses. O nível de endividamento consolidado, medido pelo indicador Dívida Líquida / EBITDA Ajustado, chegou a 1,7x, menor que 1,8x no 2T17.

Vemos o crescimento de receita e redução de alavancagem de ambas as companhias como positivo para o Fundo.

No mercado secundário, em julho de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 138 mil e giro de 3,1% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No

acumulado desde a estreia na Bolsa até 17/08/2018, o volume diário médio é de R\$ 294 mil. Ao final de julho de 2018, o número de cotistas era 2.252, 8% acima dos 2.087 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.

(1) Não representa garantia de rentabilidade

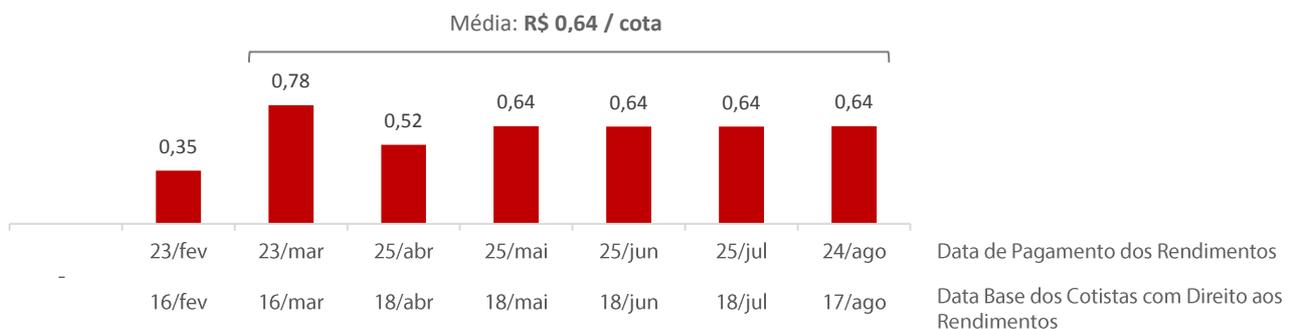
Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Julho-18	Desde o Início
Receitas	740	5.053
Receita de Locação	732	4.381
Receita Financeira	8	672
Despesas	(91)	(841)
IR sobre Receita Financeira	(1)	(149)
Despesas do Fundo	(90)	(692)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	649	4.211

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 24/08/2018, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,64030000 por cota relativo ao mês de julho para os investidores detentores de cotas em 17/08/2018.

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

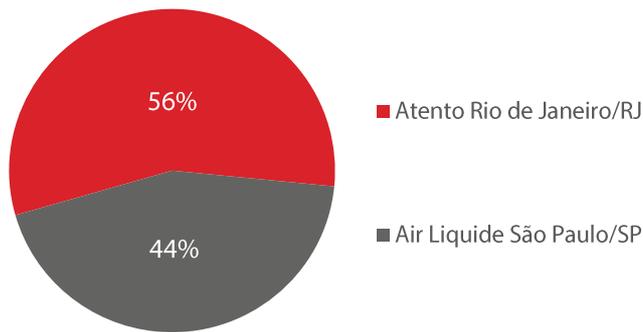
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	8,0
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	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 ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,6
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

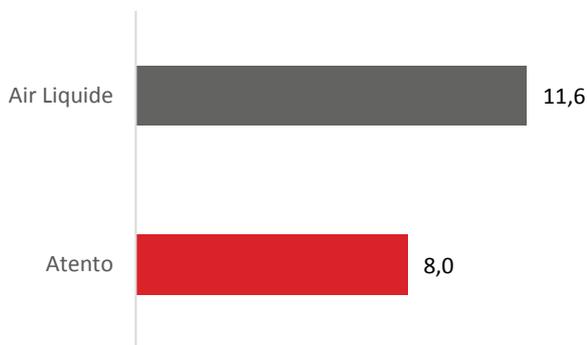


Ocupação do Fundo

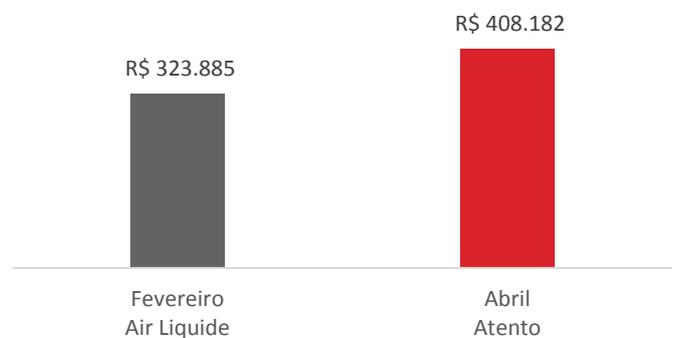
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

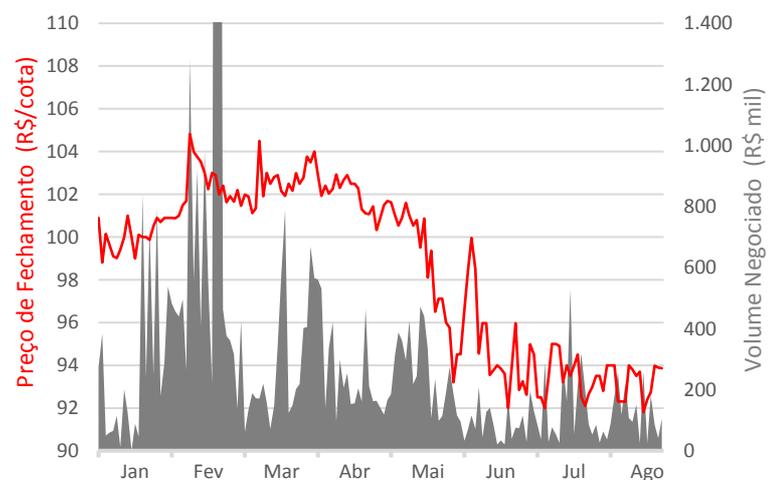


Mercado Secundário

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

	Julho-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 138 mil	R\$ 294 mil
Volume Total	R\$ 2,9 milhões	R\$ 45,6 milhões
Giro (% cotas)	3,1%	45,4%
Preço de Fechamento	R\$ 94,00	R\$ 93,86
Valor de Mercado	R\$ 93,7 milhões	R\$ 93,6 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	2.252	2.313

* Até 17/08/2018



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 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.

