

## 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:

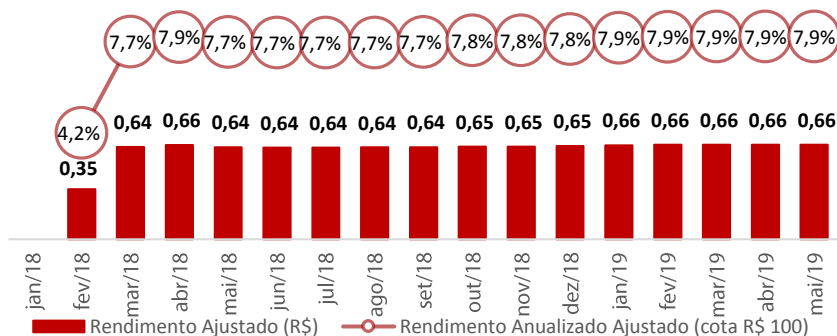
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

### 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 ALZR12, 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 ALZR12, 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.

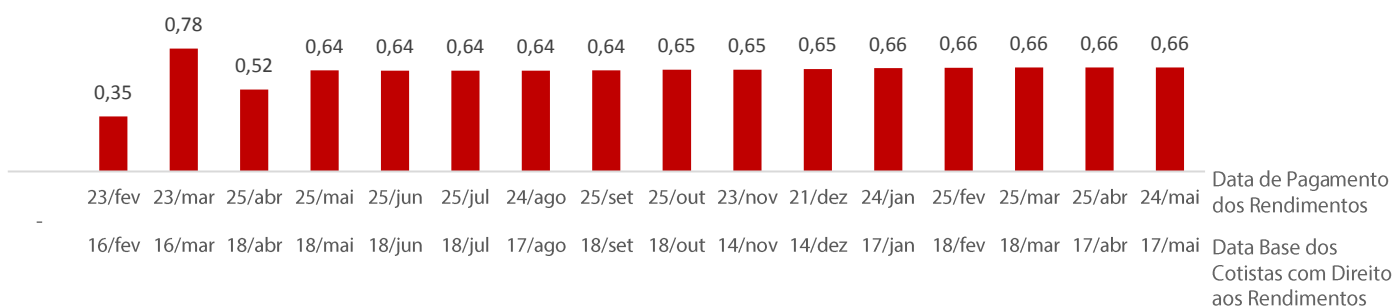
Notamos que este é o procedimento padrão em ofertas públicas de Fundos Imobiliários listados na B3 sob administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

## Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

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

## 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.

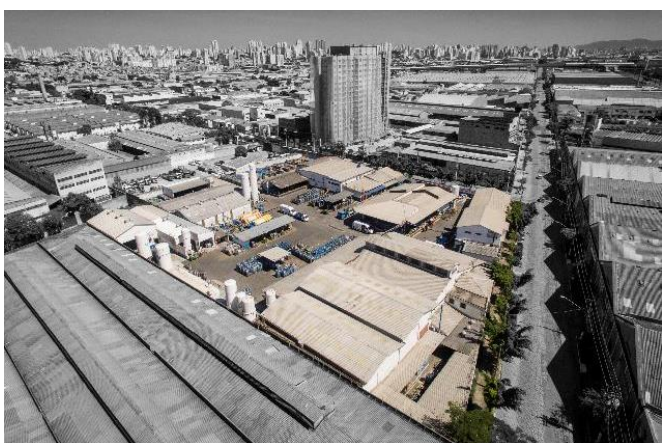


**Portfólio de Imóveis**



**Atento** Rio de Janeiro/RJ

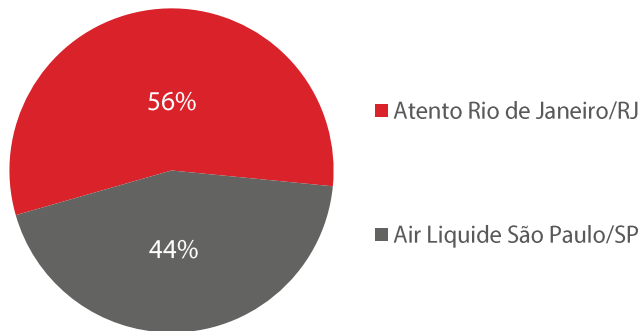
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 424.061
Anos até o Vencimento	7,3
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



**Air Liquide** São Paulo/SP

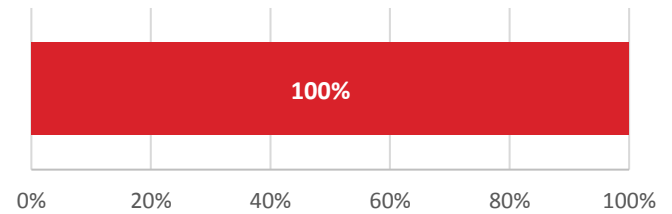
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	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

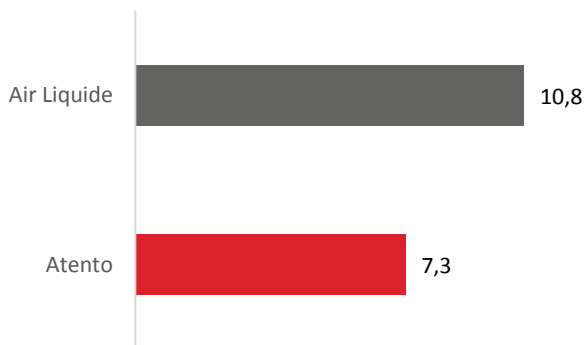


## Ocupação do Fundo

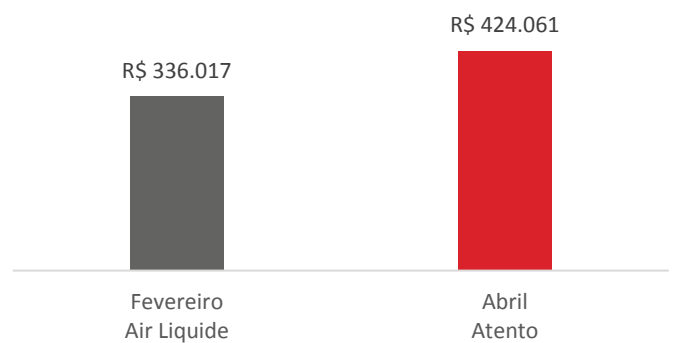
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



## Anos até os Vencimentos das Locações



## Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

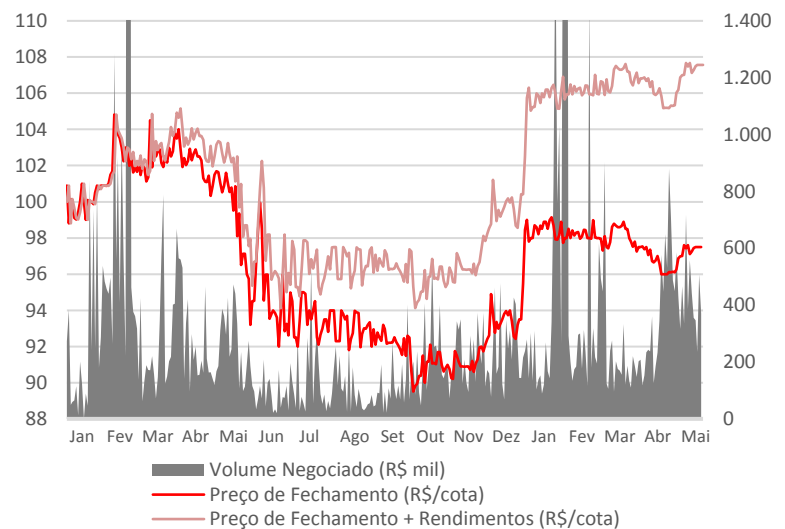


## Mercado Secundário

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

<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 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.

