

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\$ 97.103.273

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,39 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

3.201

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

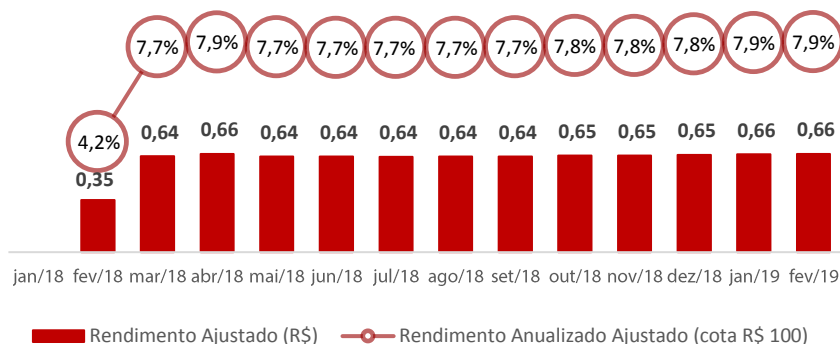
Cadastre-se no Mailing

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

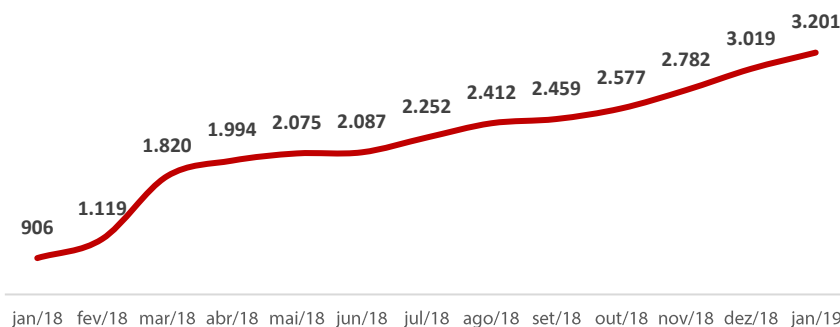
Para este ano, nossa prioridade continua sendo a expansão da carteira de imóveis do Fundo, de forma a trazer maior diversificação, liquidez e ganho de escala aos cotistas. Estamos atentos à janela de mercado que se abriu e buscaremos tirar proveito dela em benefício de nossos cotistas.

Em 18/02/2019, o Fundo anunciou rendimentos relativos a janeiro de 2019 no valor de R\$ 0,658120511 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,1% sobre a cota de fechamento de 18/02/2019 e 7,9% sobre a cota inicial de R\$ 100. Lembramos que o aluguel do empreendimento Atento Rio de Janeiro/RJ será corrigido pelo IPCA no mês de abril, o que deverá resultar em acréscimo nos rendimentos.



* Rendimentos de março/18 e abril/18 ajustados por eventos não recorrentes

No mercado secundário, em janeiro de 2019, o ALZR11 apresentou o segundo maior volume médio negociado em sua série histórica: foram R\$ 670 mil por dia, representando um surpreendente giro de 14,4% das cotas. De 21 a 31/janeiro, o volume diário médio foi R\$ 1,5 milhão, sendo R\$ 3,6 milhões no último dia do mês. Ao final de janeiro, o Fundo tinha 3.201 cotistas, mais que o triplo dos 906 investidores do IPO.



No que tange aos inquilinos, em 14/02/2019, a Air Liquide divulgou seus resultados globais referentes a 2018. Considerando moeda constante, em relação a 2017, a receita líquida subiu 6,1%, para € 21,0 bilhões, e o lucro líquido, 8,7%, para € 2,1 bilhões. Além disso, o nível de alavancagem medido pelo indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido caiu de 80% para 69%, de dezembro/2017 a dezembro/2018. Enxergamos este resultado de forma bastante positiva.

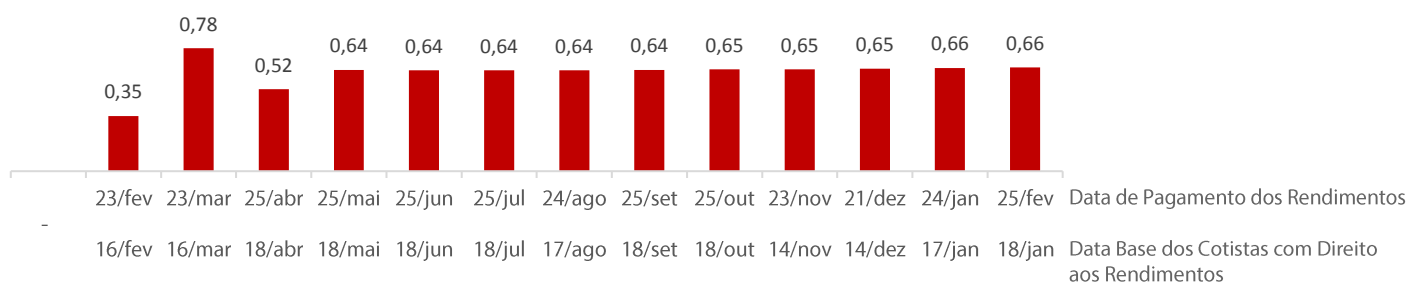
Em *property management*, neste último mês, renovamos, junto ao Banco Votorantim, por mais 1 ano, a fiança bancária que serve como garantia adicional do contrato de locação do imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ, conforme planejado. O valor foi reajustado para R\$ 5.715.477. Lembramos que as fianças bancárias deste portfólio deverão ser renovadas anualmente ao longo da vida dos contratos.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Janeiro-19	Desde o Início
Receitas	754	9.517
Receita de Locação	744	8.785
Receita Financeira	10	731
Despesas	(93)	(1.423)
IR sobre Receita Financeira	(2)	(162)
Despesas do Fundo	(91)	(1.261)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	661	8.094

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/02/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,658120511 por cota relativo ao mês de janeiro para os investidores detentores de cotas em 18/02/2019. 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

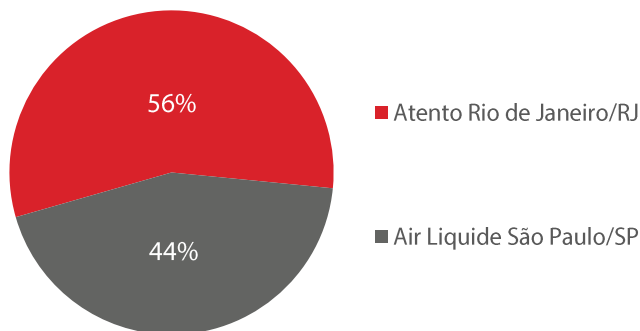
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,5
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

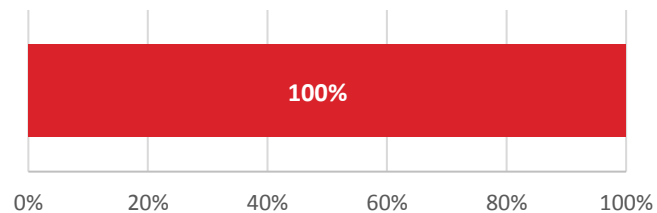
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,1
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

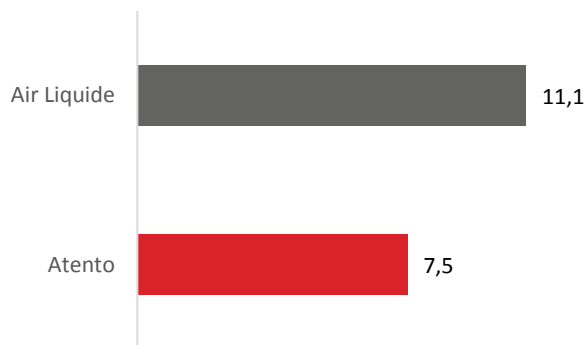


Ocupação do Fundo

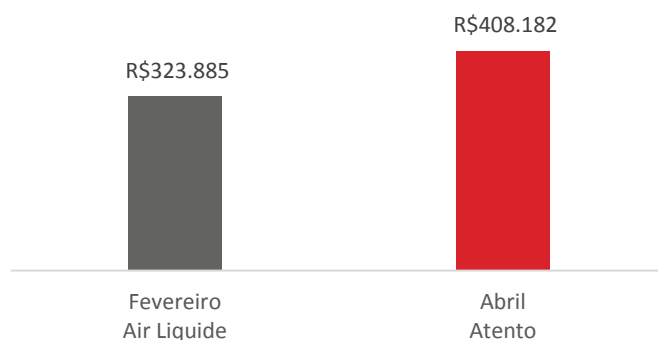
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA

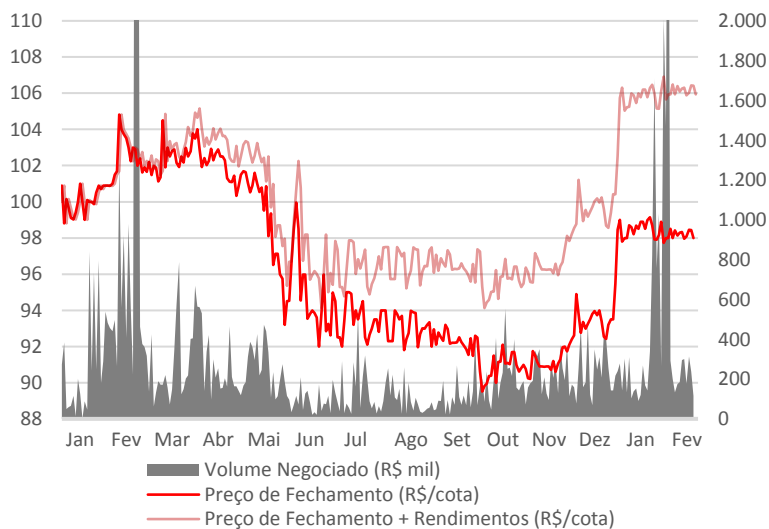


Mercado Secundário

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

	Janeiro-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 670 mil	R\$ 290 mil
Volume Total	R\$ 14,0 milhões	R\$ 80,2 milhões
Giro (% cotas)	14,4%	82,0%
Preço de Fechamento	R\$ 98,00	R\$ 98,00
Valor de Mercado	R\$ 97,7 milhões	R\$ 97,7 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	3.201	

* Até 18/02/2019



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 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.

