

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\$ 97.109.900

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,40 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

3.019

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.

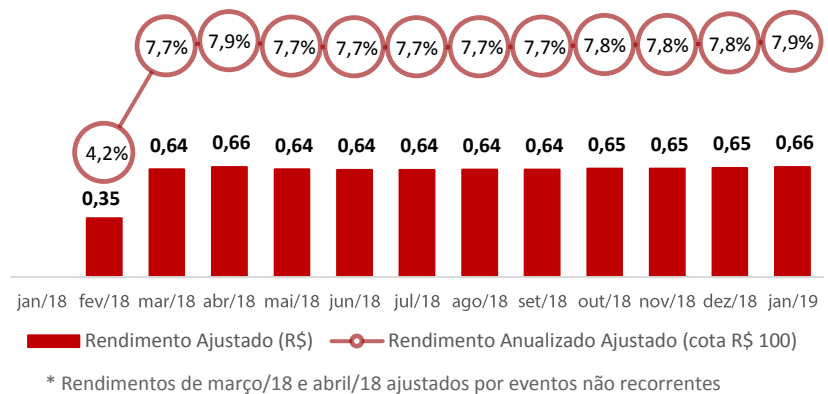
Comentário Mensal

Caros Investidores,

No dia 04/janeiro/2019, nosso Fundo completou 1 ano de vida na B3.

Em retrospecto, o ano de 2018 começou com bastante otimismo, atravessou longo período de incerteza a partir da greve dos caminhoneiros em maio e terminou em otimismo novamente, com o resultado das eleições presidenciais.

Neste ano de grande volatilidade, ficamos satisfeitos com a performance do ALZR11, que entregou aos investidores o que tínhamos em mente quando desenhamos sua tese de investimentos: uma renda mensal, estável e de alta qualidade, por meio de contratos atípicos de locação, garantias adicionais e inquilinos de primeira linha.



Concretizamos esta estratégia com poucas surpresas no ponto de vista operacional: adquirimos os 2 imóveis em fevereiro, recebemos os alugueis a partir de março e renovamos, no vencimento anual, uma das fianças bancárias, que reforçam a proteção dos contratos. Não houve alterações na vacância, renegociações de contrato, obras emergenciais ou deterioração de crédito dos inquilinos. Pelo contrário, os resultados recentes da Atento e da Air Liquide demonstraram melhoria em sua capacidade de pagamento. Em 2019, trabalharemos para que o Fundo continue assim: trazendo poucas surpresas aos nossos cotistas e entregando resultados previsíveis com risco reduzido.

Importante notar que, se por um lado os contratos de locação atípicos do Fundo não permitem o reajuste de alugueis acima da inflação em momentos positivos de mercado, por outro também protegem contra quedas reais nos alugueis em momentos negativos. Nestes momentos, esperamos que a estratégia adotada proteja nossos cotistas. Esta é nossa escolha – manter o ALZR11 no espectro mais baixo de risco de fluxo de caixa dentre os FIIs listados de “tijolo”.

Já na área de relações com investidores, tivemos surpresas bastante positivas. O número de investidores do Fundo cresceu 233%, saindo de 906 cotistas no IPO para 3.019 ao final de dezembro/2018. Temos trabalhado para estreitar cada vez mais o contato com nossos investidores por meio do mailing e do [site do Fundo](#), por onde recebemos diversas dúvidas e comentários via a ferramenta de contato direto com o RI. Paralelamente, temos estreitado o contato com analistas de mercado que, por meio de amplo alcance a investidores e crescente especialização, vêm elevando significativamente o nível do debate no mercado de FIIs.

Para 2019, nossa prioridade continuará sendo a expansão da carteira de imóveis do Fundo, o que poderá propiciar benefícios adicionais aos cotistas, incluindo ganho de escala, diversificação de risco e incremento da liquidez das cotas na B3.

Agradecemos a confiança.

Em 17/01/2019, o Fundo anunciou rendimentos relativos a dezembro de 2018 no valor de R\$ 0,655494423 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 7,9% sobre a cota de fechamento de 17/01/2019 e 7,9% sobre a cota inicial de R\$ 100. Lembramos que os aluguéis serão corrigidos pelo IPCA nos meses de fevereiro e abril, o que deverá resultar em novos acréscimos nos rendimentos.

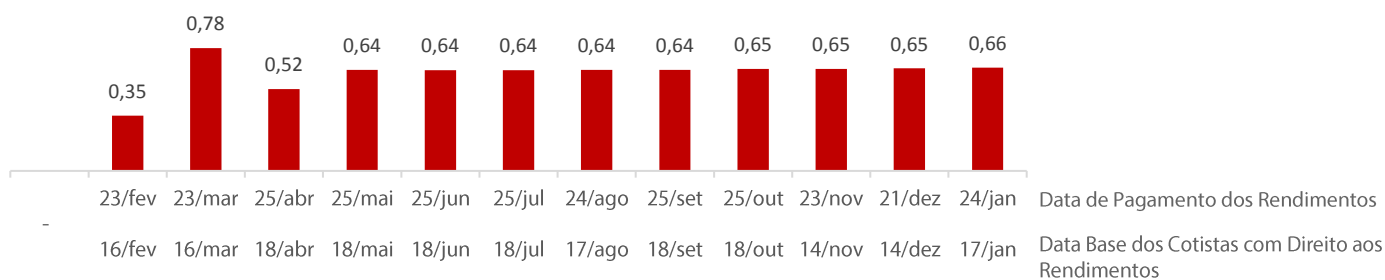
No mercado secundário, em dezembro de 2018, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 260 mil e giro de 5,3% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 17/01/2019, o volume diário médio é de R\$ 251 mil. Ao final de dezembro de 2018, o número de cotistas era 3.109, 9% acima dos 2.782 do mês anterior e mais que o triplo dos 906 investidores que aderiram à primeira Oferta do Fundo. Continuaremos agindo para ampliar ainda mais esta base.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Dezembro-18	Desde o Início
Receitas	740	8.763
Receita de Locação	732	8.041
Receita Financeira	8	722
Despesas	(87)	(1.330)
IR sobre Receita Financeira	(1)	(160)
Despesas do Fundo	(86)	(1.170)
Despesas dos Imóveis	0	0
Resultado Caixa	654	7.433

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 24/01/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,655494423 por cota relativo ao mês de dezembro para os investidores detentores de cotas em 17/01/2019. 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

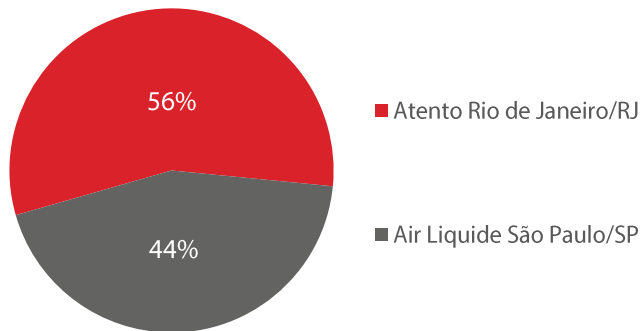
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,6
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.203.568 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

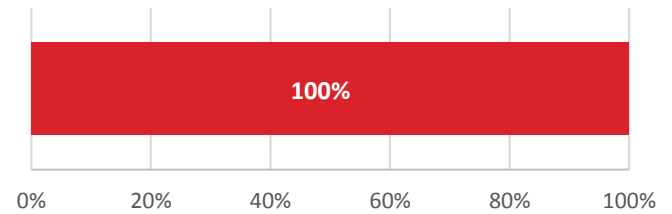
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 323.885
Anos até o Vencimento	11,2
Vencimento	Fevereiro/30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

Receita de Locação por Imóvel

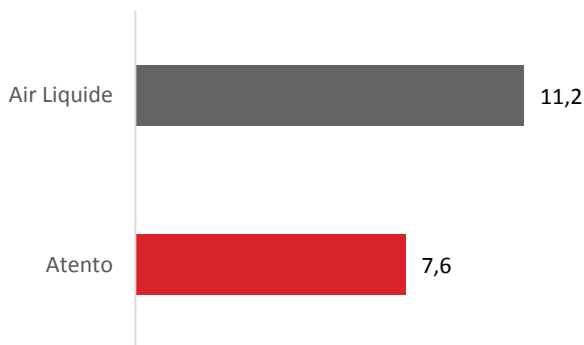


Ocupação do Fundo

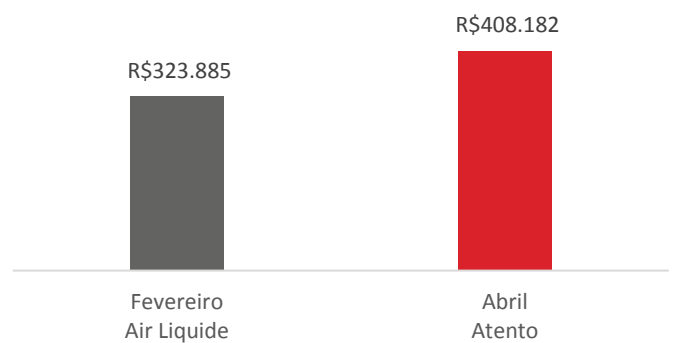
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



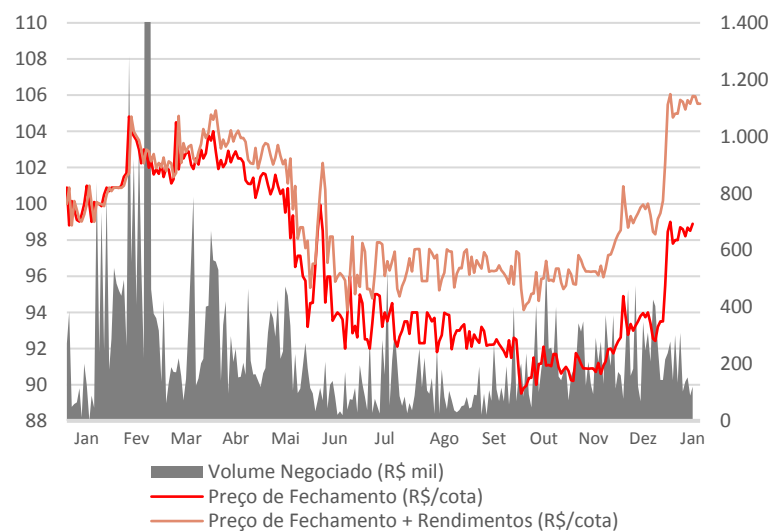
Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



Mercado Secundário

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

	Dezembro-18	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 260 mil	R\$ 251 mil
Volume Total	R\$ 5,0 milhões	R\$ 64,3 milhões
Giro (% cotas)	5,3%	65,7%
Preço de Fechamento	R\$ 99,00	R\$ 98,98
Valor de Mercado	R\$ 98,7 milhões	R\$ 98,7 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	3.019	



* Até 17/01/2019

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.

