



Alianza / ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA | APROVAÇÃO DE CONTAS

16/10/2018

Destaques Financeiros do Fundo



R\$ 90,8 milhões
Valor de mercado do Fundo ⁽¹⁾



Yield de 8,5% ao ano
Último rendimento anualizado ⁽¹⁾



100% de contratos atípicos
Percentual da receita do Fundo em
contratos atípicos



2.459 cotistas
Crescimento de 170% em relação ao
número de investidores do IPO



Volume de R\$ 213 mil / dia
Volume médio negociado
nos últimos 21 dias ⁽¹⁾



Giro Mensal 4,1% (vs. 2,8% IFIX)
Giro de negociação médio mensal
nos últimos 21 dias ⁽¹⁾

(1) Considera a data-base 15/10/2018

Principais Eventos desde o IPO (04/01/2018)

AQUISIÇÃO DE 2 IMÓVEIS



Conclusão da aquisição dos empreendimentos Atento Rio de Janeiro/RJ e Air Liquide São Paulo/SP

INAUGURAÇÃO DO SITE



Relatórios e comunicados, detalhes dos imóveis, mailing list e contato com o RI em www.alianza.com.br/alzr11

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS E RELATÓRIOS



Média de R\$ 0,64/cota nos 7 últimos rendimentos, divulgados ao mercado em relatórios mensais

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS AIR LIQUIDE E ATENTO



Corroboraram a alta qualidade de crédito dos inquilinos e sua sólida posição de mercado

RENOVAÇÃO DA FIANÇA BANCÁRIA PELA ATENTO



Renovada junto ao Banco Votorantim por mais 1 ano, mantendo o nível de garantia adicional da locação

ENTRADA DO ALZR11 NO IFIX



Em 03/09/18, o ALZR11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX, com peso de 0,299%

MUDANÇA DE ESCRITURADOR DE COTAS



Passou a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros em 10/09/2018, em substituição ao Itaú

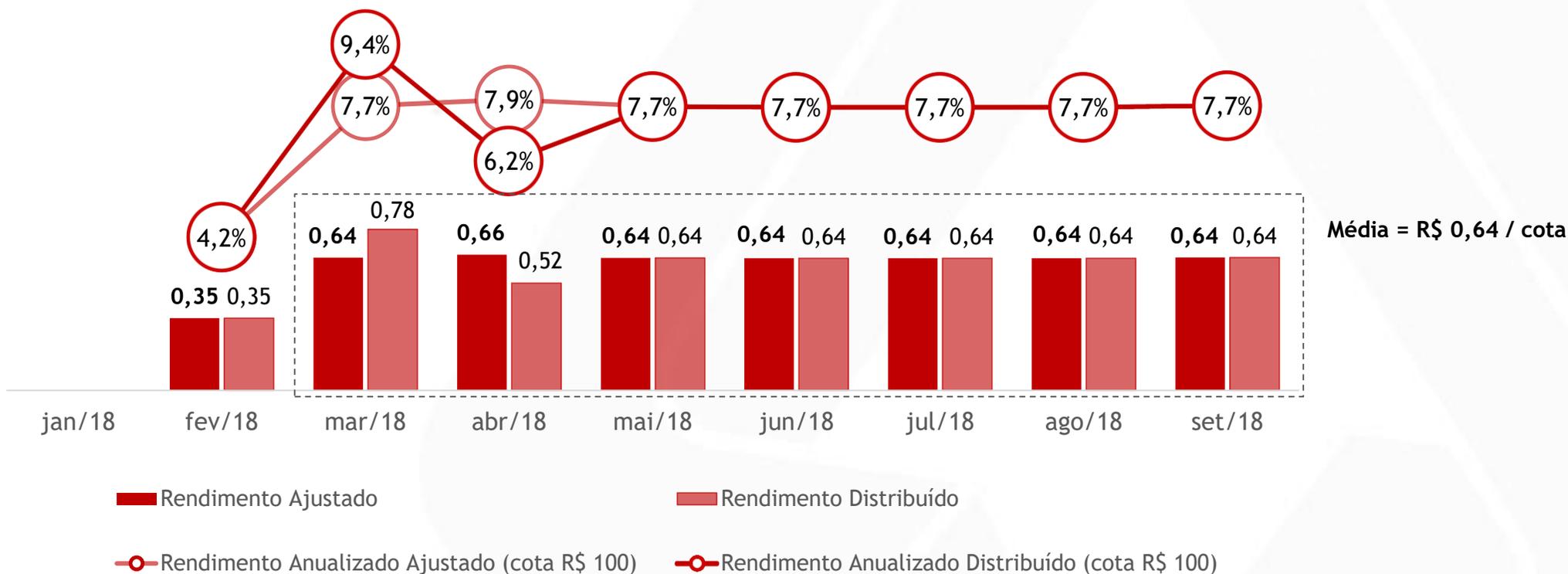
DFS AUDITADAS E AGO DE APROVAÇÃO DE CONTAS



DFs auditadas pela PwC e a realização da Assembleia Geral Ordinária para aprovação de contas

Rentabilidade Histórica

- ✓ A média do rendimento distribuído por cota desde fevereiro de 2018 (quando os imóveis foram adquiridos) foi R\$ 0,64, correspondente ao rendimento anualizado de 7,7% sobre a cota R\$ 100,00.
- ✓ Este resultado seguiu o previsto no Estudo de Viabilidade do Prospecto para a aquisição de 2 imóveis.

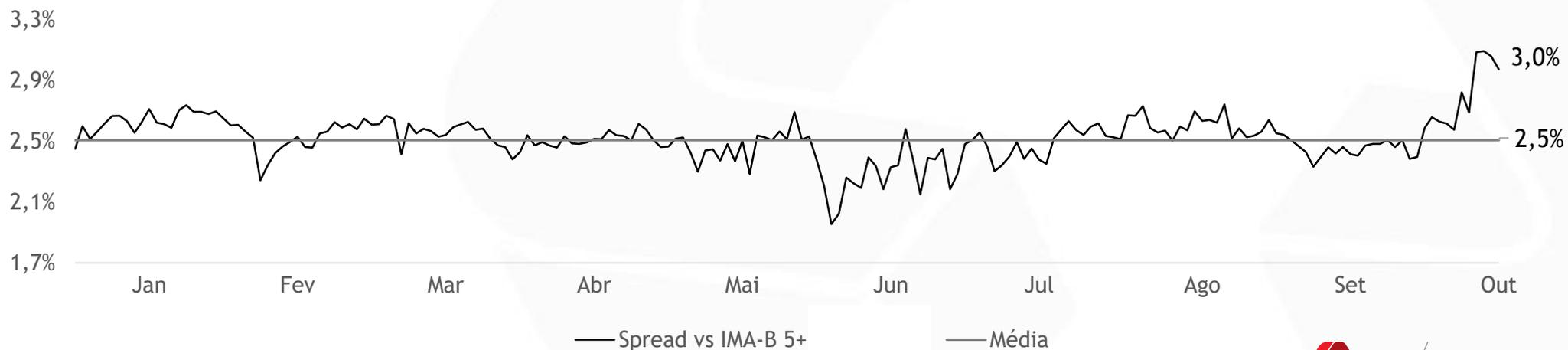


Rentabilidade Histórica

- ✓ Desde o IPO, o retorno total do ALZR11 foi -3,2%, em linha com o do IFIX. Destes, +5,1% corresponderam aos rendimentos distribuídos e -7,9% à variação da cota.



- ✓ O spread entre o rendimento atual do IMA-B 5+ (5,5% a.a.) e o rendimento anualizado do ALZR11 (8,5% a.a.) está em 3,0%, acima da média histórica de 2,5%.



Perspectivas para o Futuro

CONJUNTURA DO MERCADO

- ✓ Temos observado alguma retomada do mercado, ainda que com incertezas em função das eleições presidenciais.
- ✓ Empresas de diferentes setores têm buscado ativamente operações envolvendo contratos atípicos, bem como investidores que detêm este tipo de operação têm se mostrado dispostos à negociação.

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

- ✓ Permanecemos atentos a oportunidades para ampliar a carteira de imóveis do Fundo dentro dos parâmetros da Política de Investimento prevista no Prospecto e no Regulamento.
- ✓ Benefícios:
 - Maior diversificação de risco entre imóveis, regiões e inquilinos
 - Ganho de escala e diluição de custos recorrentes
 - Maior liquidez na B3

DRIVERS DE RENTABILIDADE

- ✓ Longo Prazo (Ganho de Capital): Retomada do mercado imobiliário de forma mais definitiva.
- ✓ Médio Prazo (Renda): Qualidade de crédito dos locatários e das garantias adicionais às locações.
 - Atuação multinacional dos inquilinos
 - Capital aberto em grandes bolsas de valores
 - Posições de destaque em seus mercados de atuação



ANEXO

Informações Gerais

OBJETIVO	Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (<i>Built-to-Suit</i> e <i>Sale & Leaseback</i>). A Política de Investimentos consta no Prospecto e no Regulamento do Fundo e está detalhada nesta apresentação.
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
QUANTIDADE DE COTAS	997.042
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)



Destaques do Portfólio

[Para maior detalhamento, confira a seção “Por Que Investir” no site do Fundo](#)

CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORTES	<ul style="list-style-type: none">✓ Multa de 100% do saldo em caso de rescisão antecipada✓ Aluguel ajustado pela inflação, sem renegociações até o vencimento
DE LONGO PRAZO	<ul style="list-style-type: none">✓ Prazo médio de 9,5 anos
IMÓVEIS PERFORMADOS	<ul style="list-style-type: none">✓ Sem risco de obra
SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO	<ul style="list-style-type: none">✓ Maiores mercados do país
GRANDES MULTINACIONAIS	<ul style="list-style-type: none">✓ Destaque para a Air Liquide, fundada há 115 anos e líder mundial no seu setor
GARANTIAS ADICIONAIS	<ul style="list-style-type: none">✓ Destaque para a fiança bancária de R\$ 25 milhões no contrato com a Air Liquide



Estratégia de Investimentos

- ✓ Foco em Contratos Atípicos de *Built-To-Suit* e *Sale & Leaseback*, com menor risco
- ✓ Mais garantias, prazo e estabilidade dos alugueis

	Contratos Convencionais	Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 - 5 anos	Acima de 5 anos
Risco de Ação Revisional ⁽¹⁾	A cada 3 anos	Não há
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 alugueis	100% do Saldo do Contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Tipicamente Inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

Fonte: Alianza

(1) Ajuste do aluguel a preços de mercado



Estratégia de Investimentos

Contratos Atípicos de *Built-To-Suit* e *Sale & Leaseback* atendem a demandas específicas de empresas

DISTRIBUIÇÃO

Proximidade com os clientes e fornecedores e acesso a rodovias

SINGULARIDADE

Atributos únicos para cada empresa e segmento

INCENTIVO FISCAL

Alíquotas reduzidas de ISS, ICMS, IPTU e ITBI

LEGISLAÇÃO

Uso permitido pelo zoneamento da área

ACESSO

Proximidade da mão-de-obra e matéria-prima

VISIBILIDADE

Publicidade com localização em avenidas e rodovias de grande fluxo

EXCLUSIVIDADE

Flexibilidade no modo de utilização do imóvel

Centro de
Distribuição



Contact
Center



Varejo



Educação



Centro de
Diagnóstico



Escritório
Corporativo
Monousuário



Indústria
Leve



Fonte: Alianza



Política de Investimento para Novas Aquisições

- ✓ Todas as novas aquisições de imóveis devem seguir a Política de Investimentos do Fundo:

CLASSE DE 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

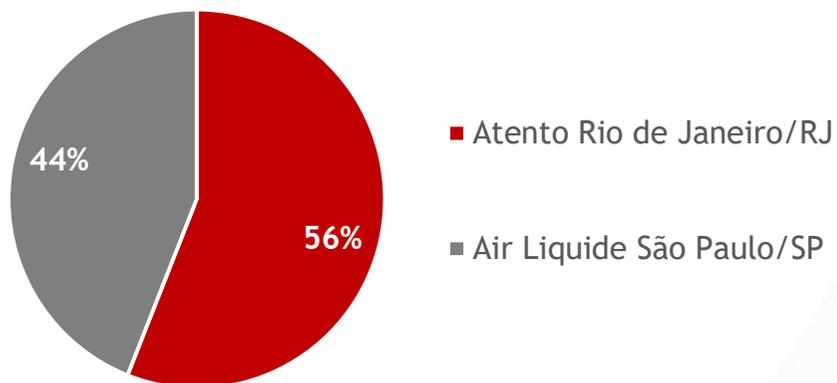
(2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel.

(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



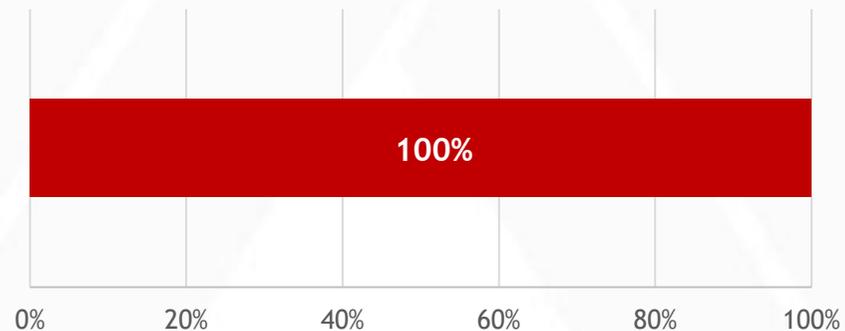
Principais Indicadores do Portfólio

Receita por Locação do Imóvel



Ocupação do Fundo

Portfólio ocupado 100% por **contratos atípicos**

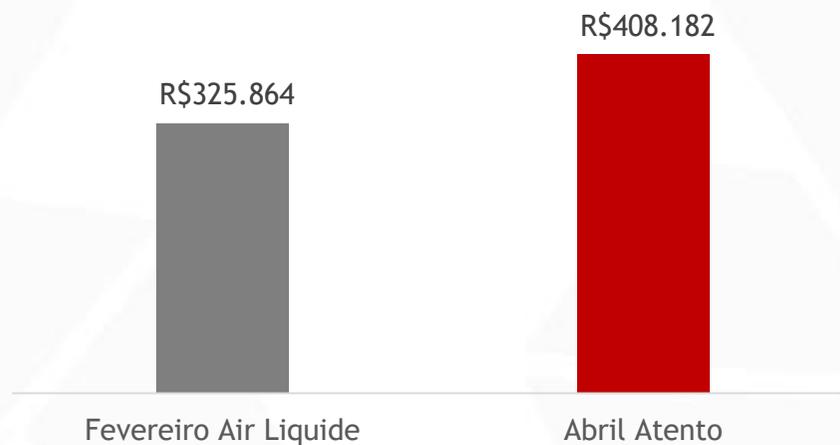


Anos até o Vencimento das Locações

Prazo médio das locações de **9,5 anos**



Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



* Dados referentes à Data-Base da apresentação



Portfólio | Atento | Rio de Janeiro/RJ

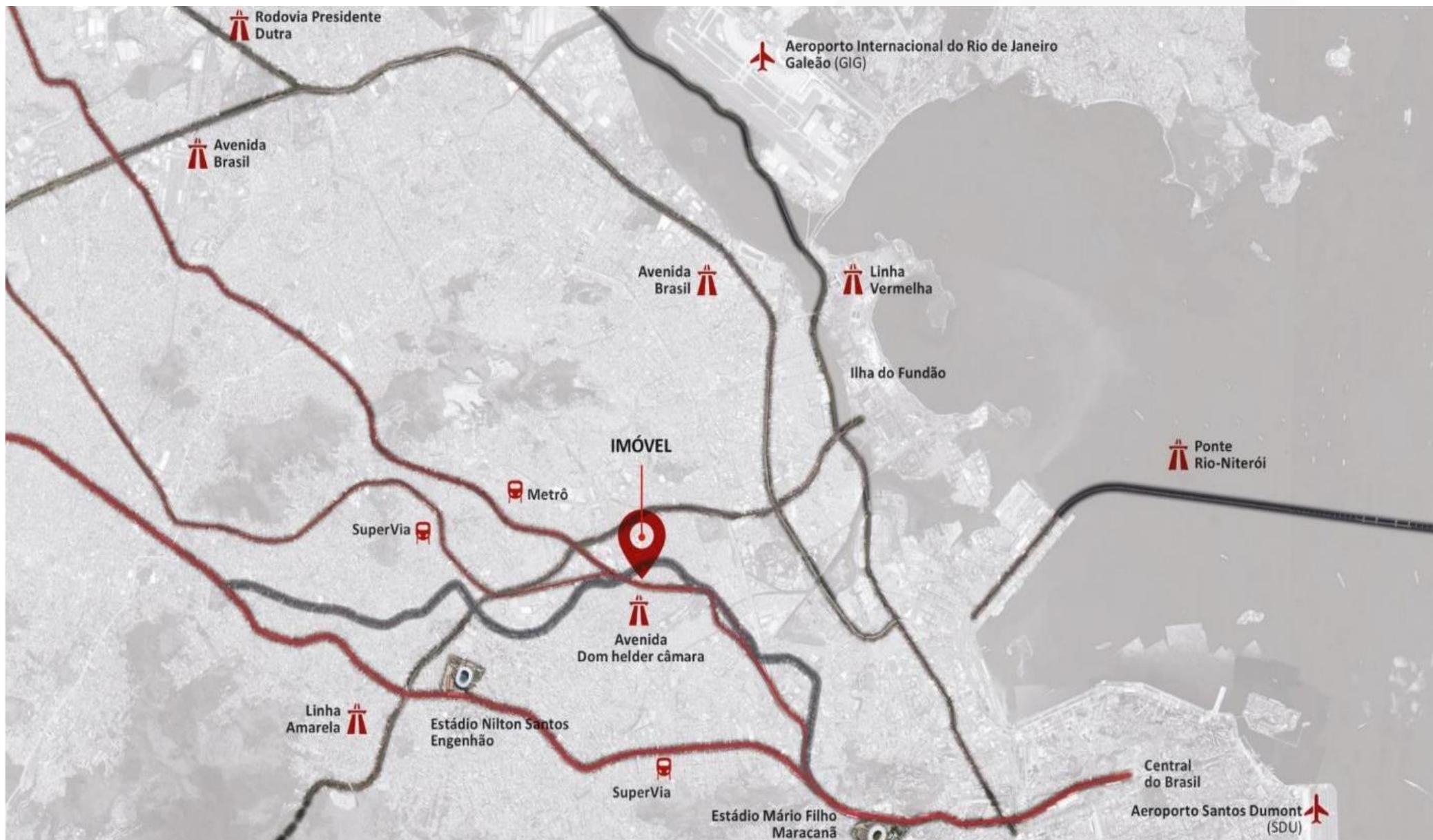


Tipo de Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 408.182
Anos Remanescentes	7,9
Vencimento	Julho/2026
Mês do Reajuste	Abril
Correção Monetária	IPCA
Fiança Bancária Vigente	R\$ 5.203.568 (Votorantim)

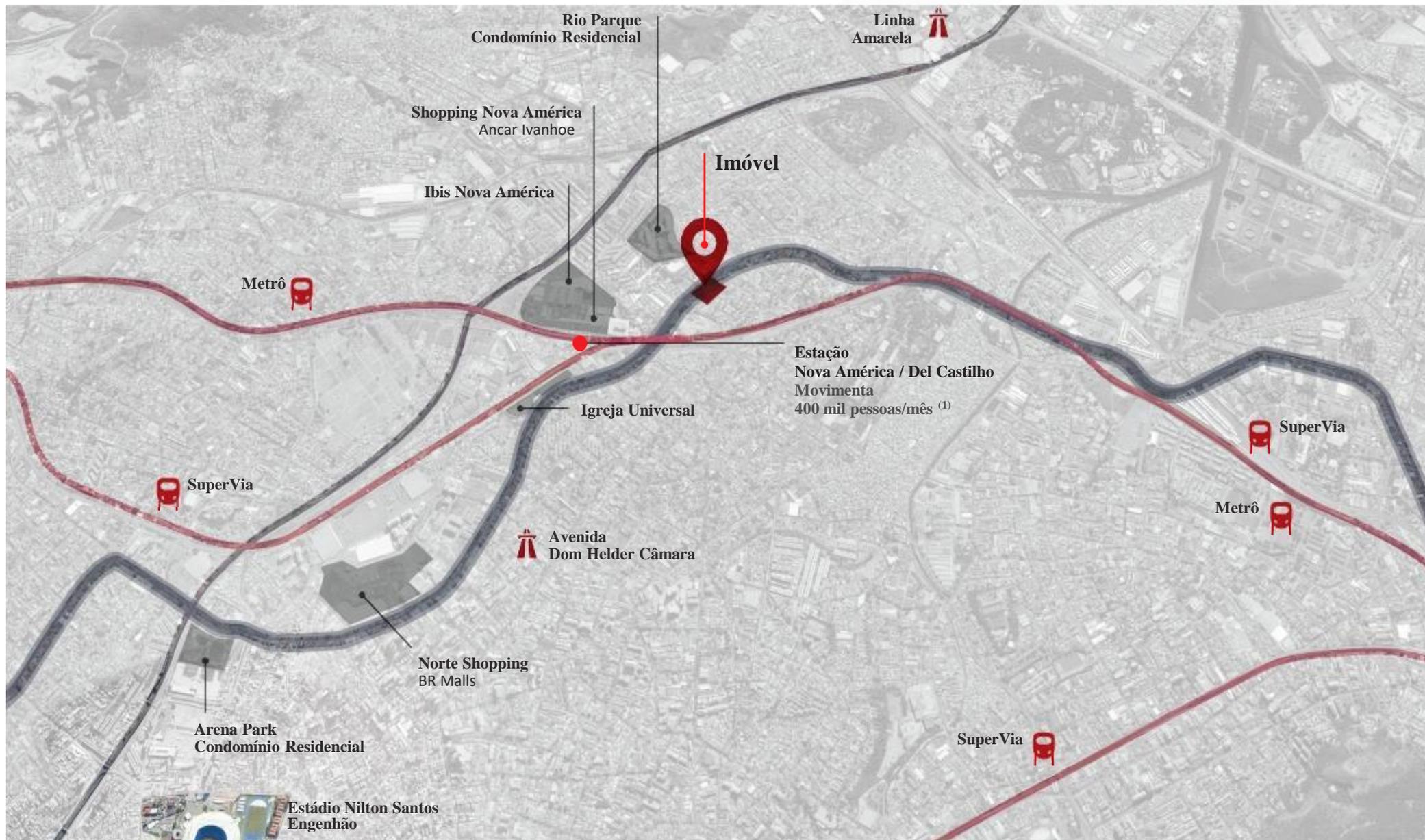
Fonte: Alianza



Portfólio | Atento | Rio de Janeiro/RJ



Portfólio | Atento | Rio de Janeiro/RJ



(1) Fonte: Shopping Nova América

Portfólio | Air Liquide | São Paulo/SP

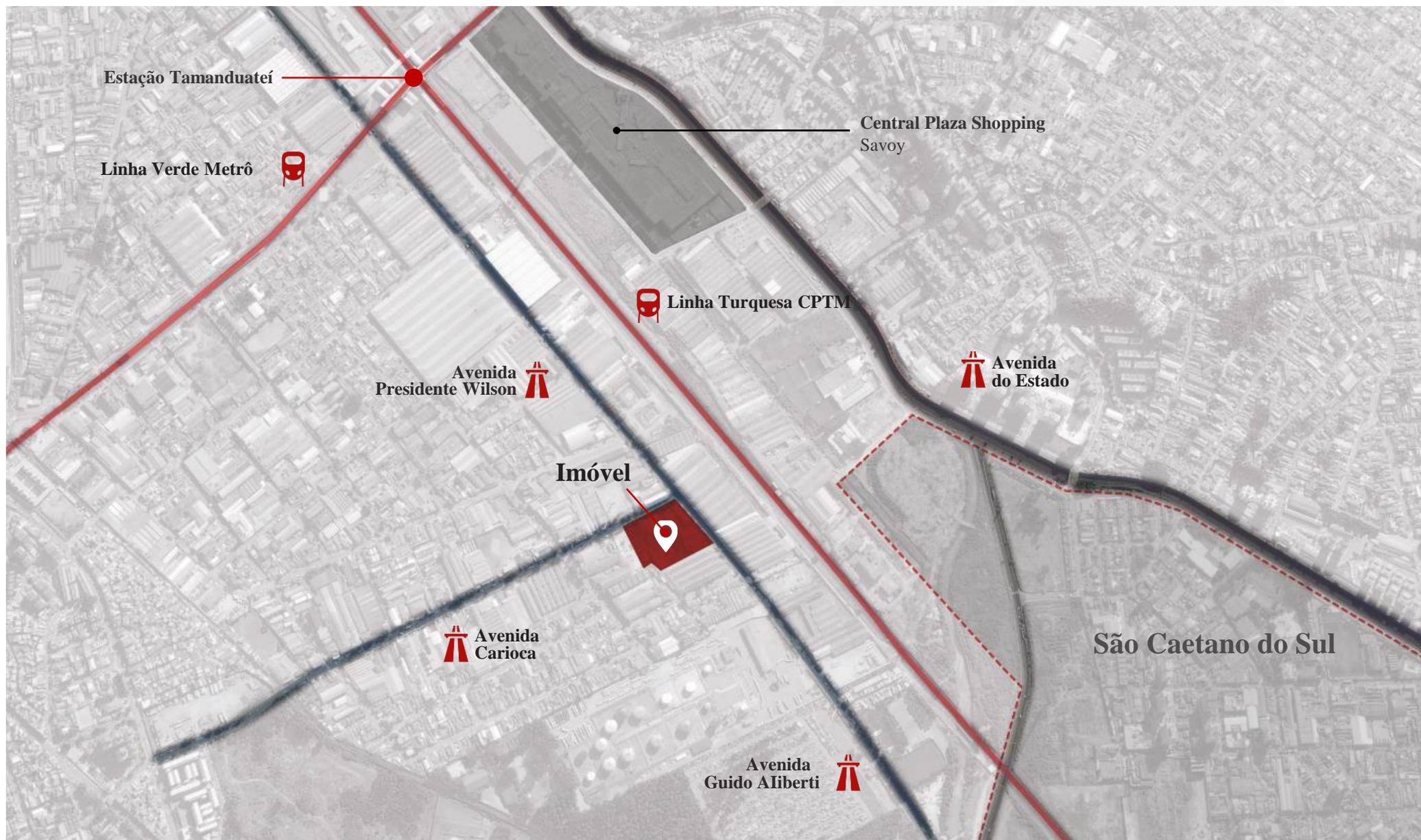


Tipo de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 323.158
Anos Remanescentes	11,5
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês do Reajuste	Fevereiro
Correção Monetária	IPCA
Fiança Bancária Vigente	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Fonte: Alianza

Portfólio | Air Liquide | São Paulo/SP





Visão Geral da Gestora

Alianza

- ✓ A Alianza é uma empresa de investimentos imobiliários especializada em propriedades comerciais, com foco em *Built-To-Suit* e *Sale & Leaseback*.
- ✓ Atua em todo o Brasil, alocando recursos de investidores institucionais brasileiros e estrangeiros.
- ✓ Possui time de profissionais de longo histórico no mercado de investimentos imobiliários brasileiro, com passagens em grandes empresas do setor, como Bracor, São Carlos e TRX.
- ✓ Reúne competências tanto de investimentos quanto imobiliárias, permitindo a implementação de estratégias de longo prazo que aproveitam os ciclos econômicos e seus impactos nos imóveis.

**Mais de 20 anos
de experiência
dos sócios-fundadores
com investimentos
e imóveis**

**Expertise em
operações que somam
mais de R\$ 3,5 bilhões
e mais de 1 milhão de m²
em área bruta locável**



Visão Geral da Gestora | Diferenciais



Contato de Relações com Investidores



ri@alianza.com.br

(11) 3073-1516

www.alianza.com.br/alzr11

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.

