



ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

DATA BASE: 25/10/2019

ACESSE O [SITE DO FUNDO](#)



ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

1 VISÃO GERAL DO GESTOR

2

DESTAQUES

3

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

4

PORTFÓLIO ATUAL

Alianza

- ✓ A Alianza é uma empresa de investimentos imobiliários especializada em propriedades logísticas e 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, TRX, Prologis, Pátria e BR Properties.
- ✓ 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.

Investimentos realizados de mais de R\$ 900 milhões e 260.000 m² de área bruta locável

Expertise em operações que somam mais de R\$ 4 bilhões e mais de 1 milhão de m² em área bruta locável

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





ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

1

VISÃO GERAL DO GESTOR

2

DESTAQUES

3

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

4

PORTFÓLIO ATUAL

Destaques do Fundo



R\$ 306 milhões

Valor de mercado atual do Fundo



Retorno total de 21,0%

Renda + variação da cota desde o IPO,
vs. 21,8% do IFIX e 9,7% do CDI ⁽¹⁾



100% de contratos atípicos

Locações com menor risco⁽²⁾ que as
usualmente praticadas no mercado



26.061 cotistas

Mais de 28 vezes o número de
investidores do IPO, há menos de 2 anos



Volume médio de R\$ 1,9 milhões

Média diária desde o início de
negociação das cotas da 2ª Emissão



Giro Mensal de 13,4%

Média desde o início de negociação das
cotas da 2ª Emissão

Fonte: Economática

Data-base: 21/10/2019

(1) Líquido de IR à alíquota de 15%;

(2) Não representa garantia de rentabilidade. Conceito de risco detalhado no slide 12.

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



AQUISIÇÃO DE 6 IMÓVEIS

Conclusão da aquisição dos empreendimentos: **Atento** Rio de Janeiro/RJ, **Air Liquide** São Paulo/SP, **BRF** Guarulhos/SP e Bauru/SP, **Aptiv** Espírito Santo do Pinhal/SP, **IPG** São Paulo/SP



DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS E RELATÓRIOS

Divulgados ao mercado 21 relatórios mensais, com informações relativas aos rendimentos, aos locatários e ao Fundo em www.alianza.com.br/alzr11



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS DOS LOCATÁRIOS

Corroboraram a alta qualidade de crédito dos inquilinos e suas sólidas posições de mercado



RENOVAÇÃO DA FIANÇA BANCÁRIA PELOS LOCATÁRIOS

Renovadas junto ao Banco Votorantim e ao Citibank por mais 1 ano, mantendo o nível de garantia



ENTRADA DO ALZR11 NO IFIX

Em 03/09/2018, o ALZR11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX, com peso no quadrimestre atual de 0,536%



MUDANÇA DE ESCRITURADOR DE COTAS

Passou a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM em 10/09/18, economizando custos e ganhando qualidade



DFS AUDITADAS APROVADAS EM AGO

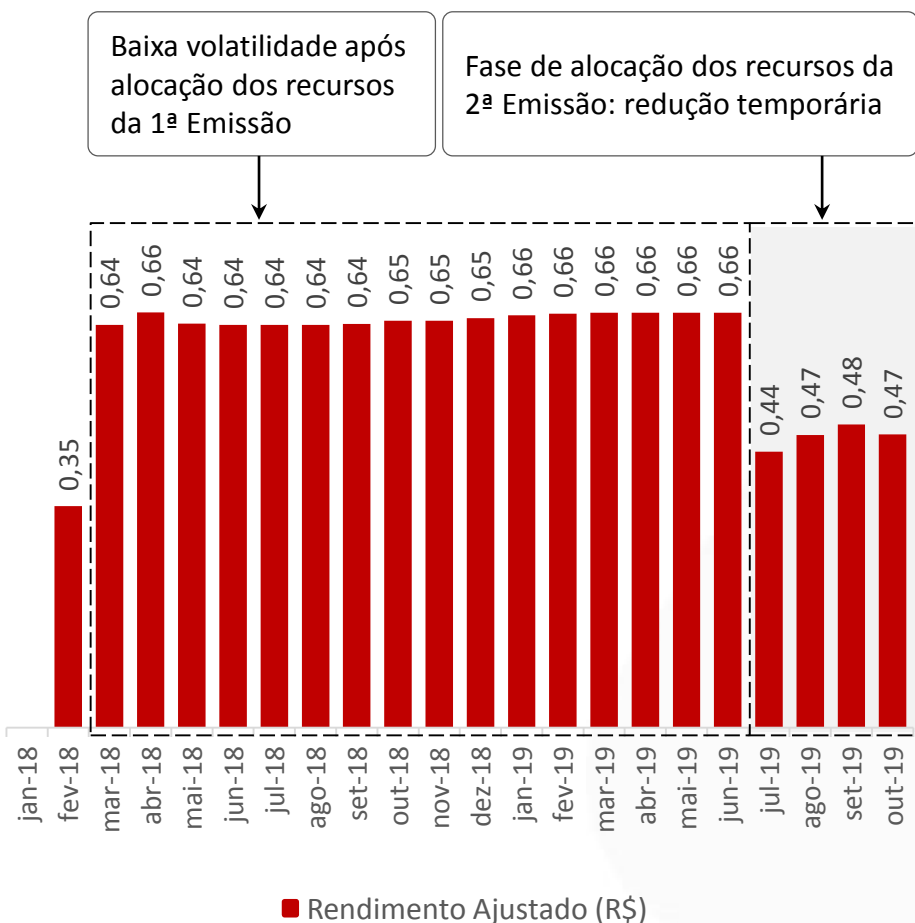
DFs auditadas pela PwC e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária realizada em 16/10/2018



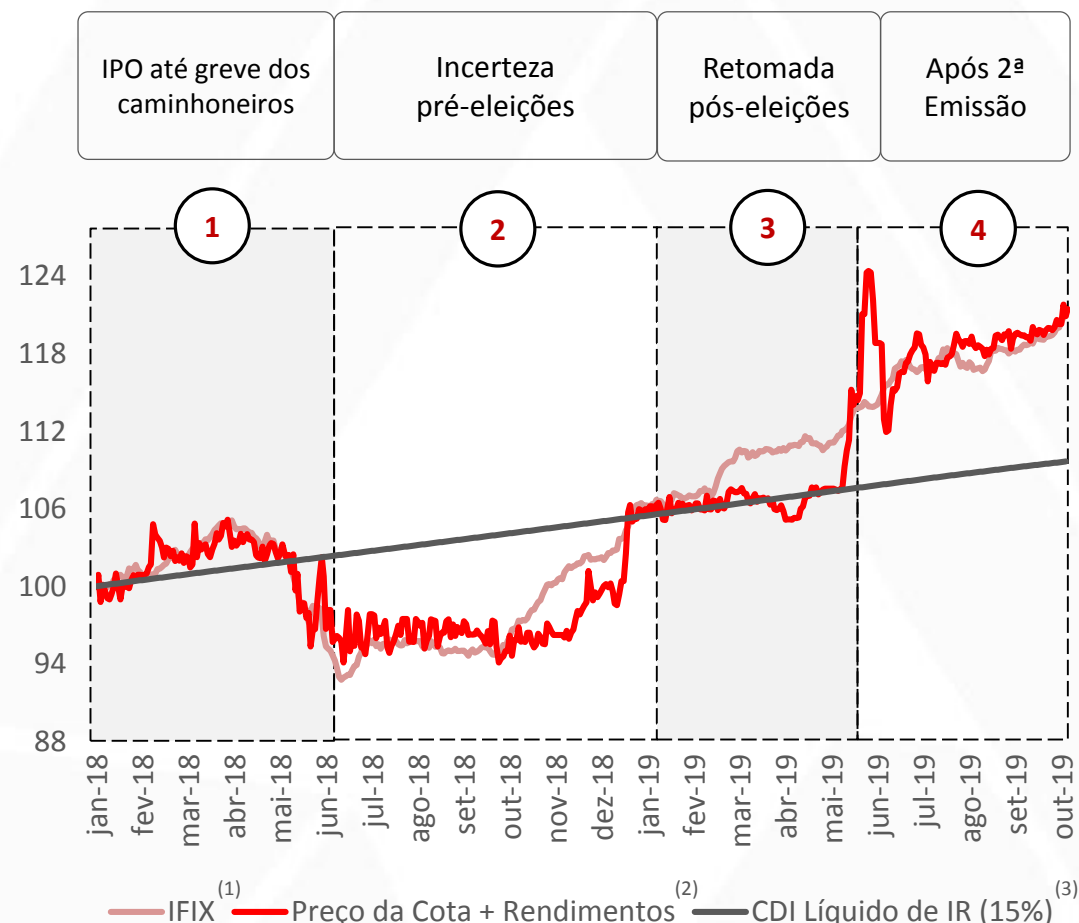
OFERTA PÚBLICA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

Em 23/05/2019, foi divulgado o Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão do Fundo, com captação do valor máximo: R\$ 170 milhões.

Rendimento Distribuído por Cota



Retorno Total vs IFIX e CDI



(1) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários;

(2) Calculado com base na variação da cota do Fundo, ajustada pelos rendimentos mensais distribuídos, desde o início das negociações das cotas em 04/01/2018 até 21/10/2019;

(3) Alíquota mínima de 15% aplicada para investimentos de Pessoas Físicas em títulos atrelados ao CDI.

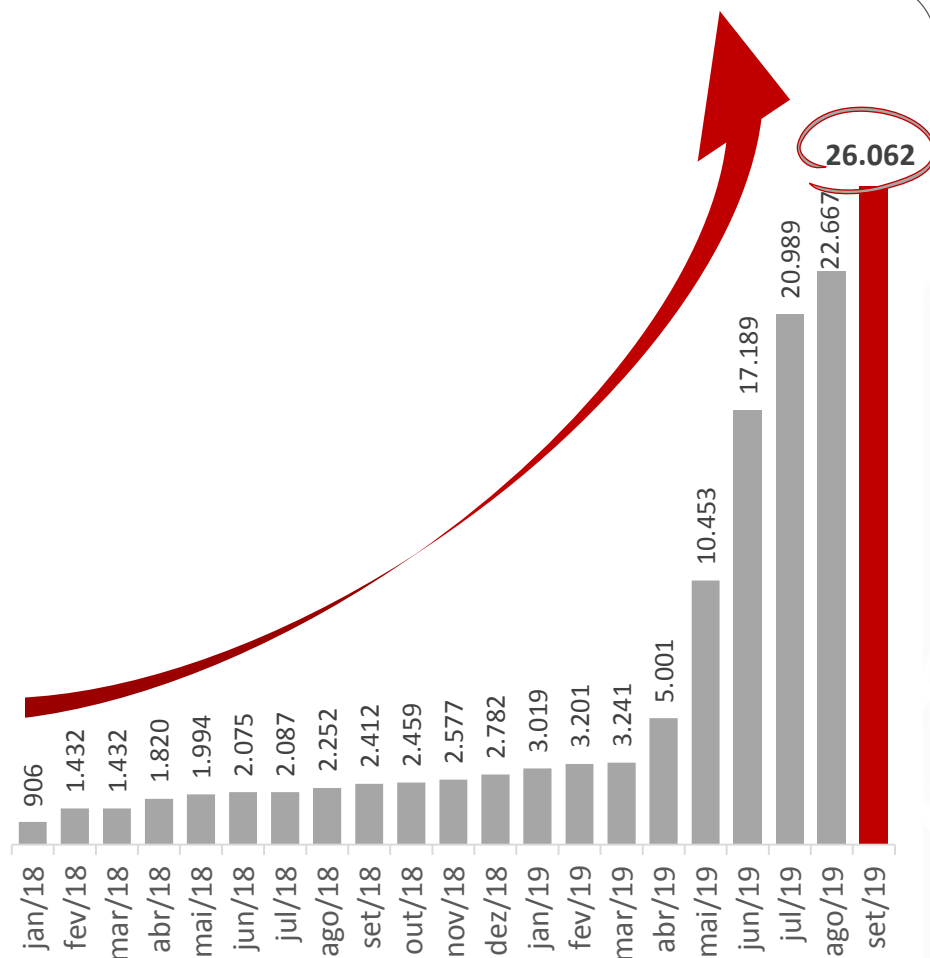
Quantidade de Cotistas



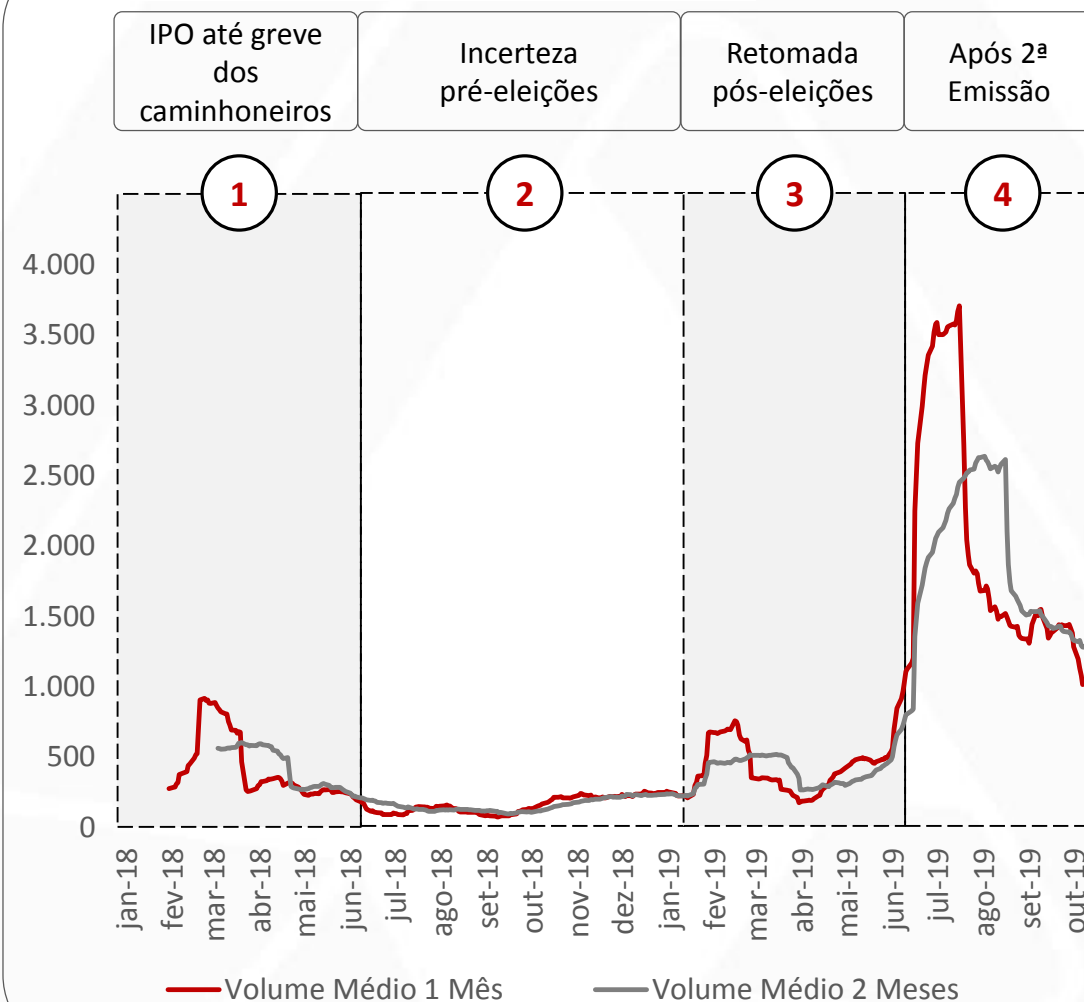
ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

Quantidade Cotistas



Volume Médio Negociado por Dia





ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

- 1 VISÃO GERAL DO GESTOR
- 2 DESTAQUES
- 3 ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS**
- 4 PORTFÓLIO ATUAL

Destaques do Portfólio

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

CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORTES

- ✓ Multa de até 100% do saldo em caso de rescisão antecipada
- ✓ Aluguel ajustado pela inflação, sem renegociações até o vencimento

DE LONGO PRAZO

- ✓ Prazo médio atípico de 8,6 anos

IMÓVEIS PERFORMADOS

- ✓ Sem risco de obra

SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO

- ✓ Maiores mercados do país

GRANDES MULTINACIONAIS

- ✓ Inquilinos com bom risco de crédito

GARANTIAS ADICIONAIS

- ✓ Segunda camada de proteção ao risco de não pagamento dos alugueis.

MÉDIO PRAZO

RENDIMENTOS COM BAIXA
VOLATILIDADE E ALTA
QUALIDADE

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

LONGO PRAZO

EXPOSIÇÃO AO MERCADO
IMOBILIÁRIO EM
LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS

Benefício dos Contratos Atípicos

- ✓ 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	Usualmente 100% do Saldo do Contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Usualmente Inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

Fonte: Alianza

(1) Ajuste do aluguel a preços de mercado

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**



- ✓ 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 ≥ R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido ≥ 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.



ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

1 VISÃO GERAL DO GESTOR

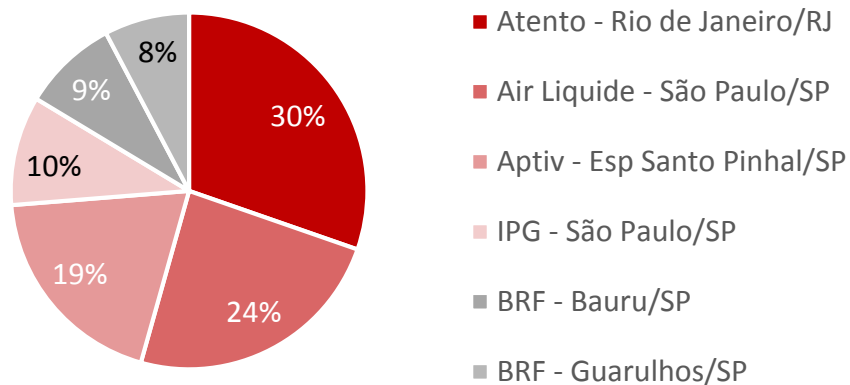
2 DESTAQUES

3 ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

4 PORTFÓLIO ATUAL

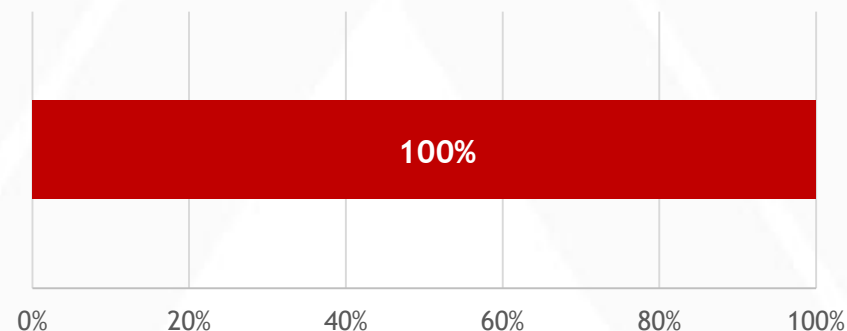
Principais Indicadores do Portfólio Atual

Receita por Empreendimento



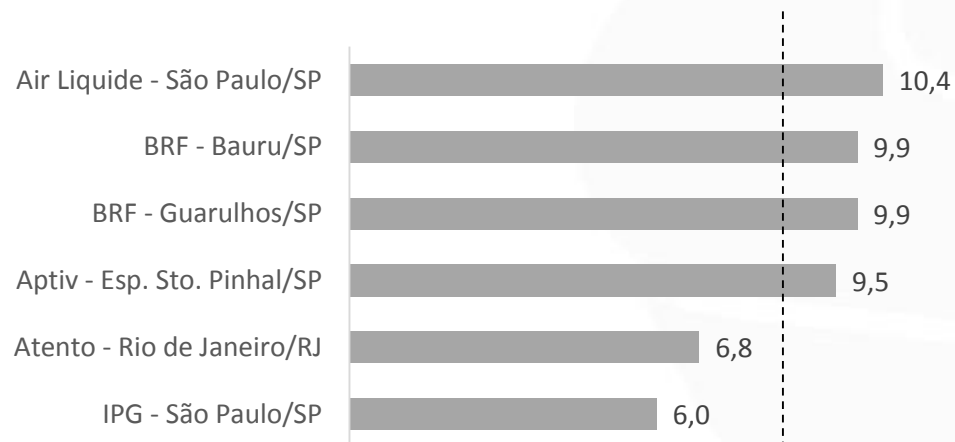
Ocupação do Fundo

Portfólio ocupado 100% por **contratos atípicos**

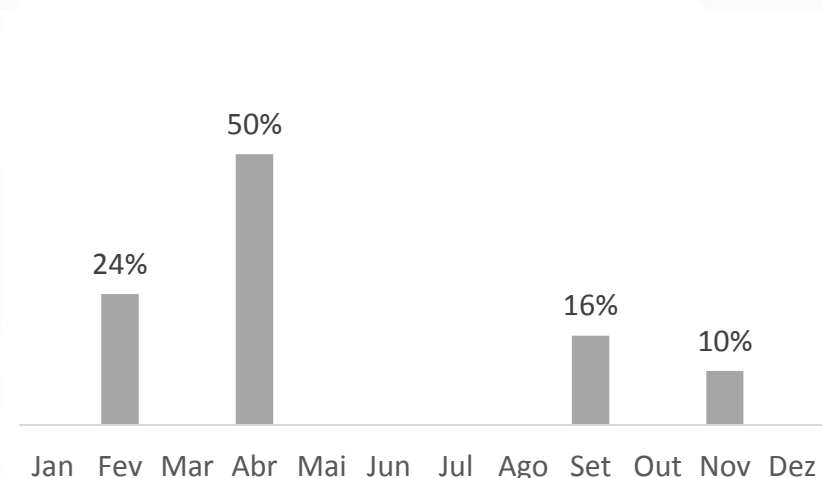


Anos até o Vencimento das Locações

Prazo médio atípico das locações: **8,6 anos**

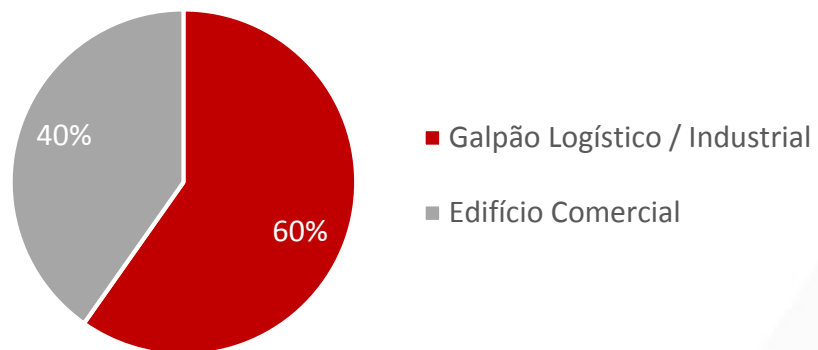


Meses dos Reajustes dos Aluguéis

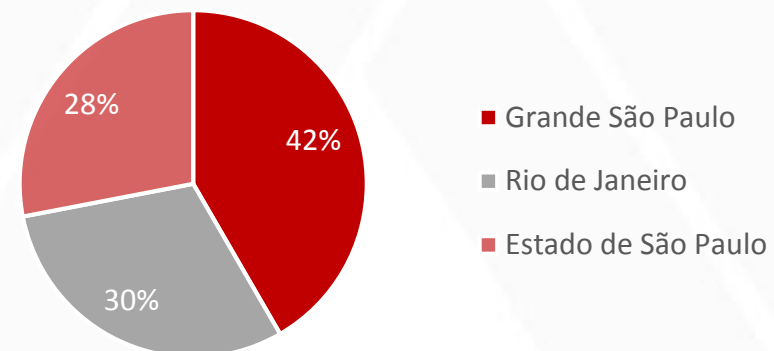


Principais Indicadores do Portfólio Atual

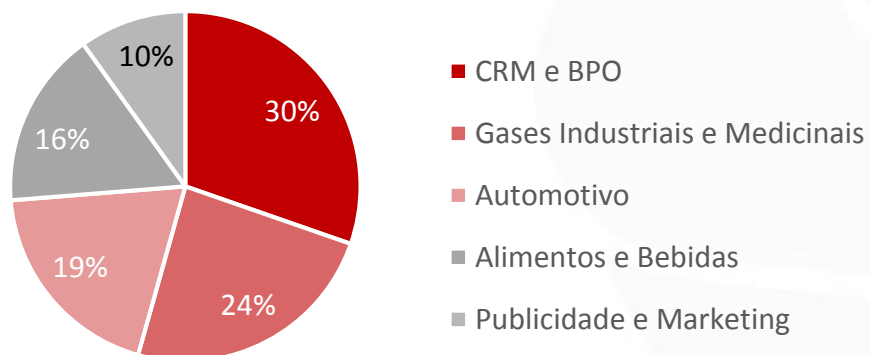
Receita por Classe do Imóvel



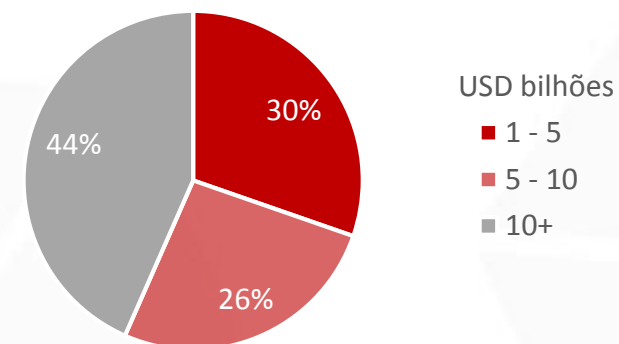
Receita por Localização do Imóvel



Receita por Setor de Atuação do Locatário

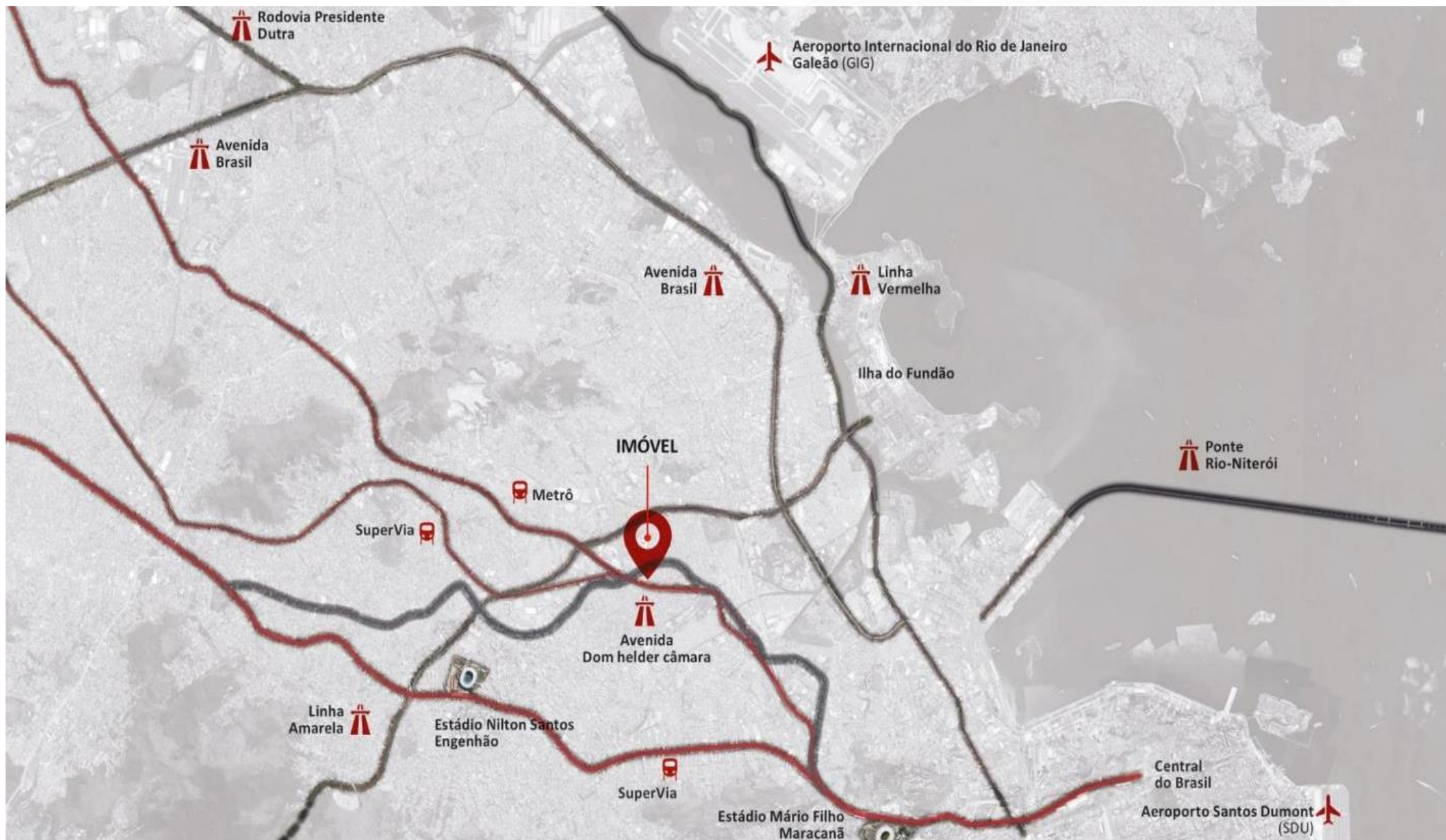


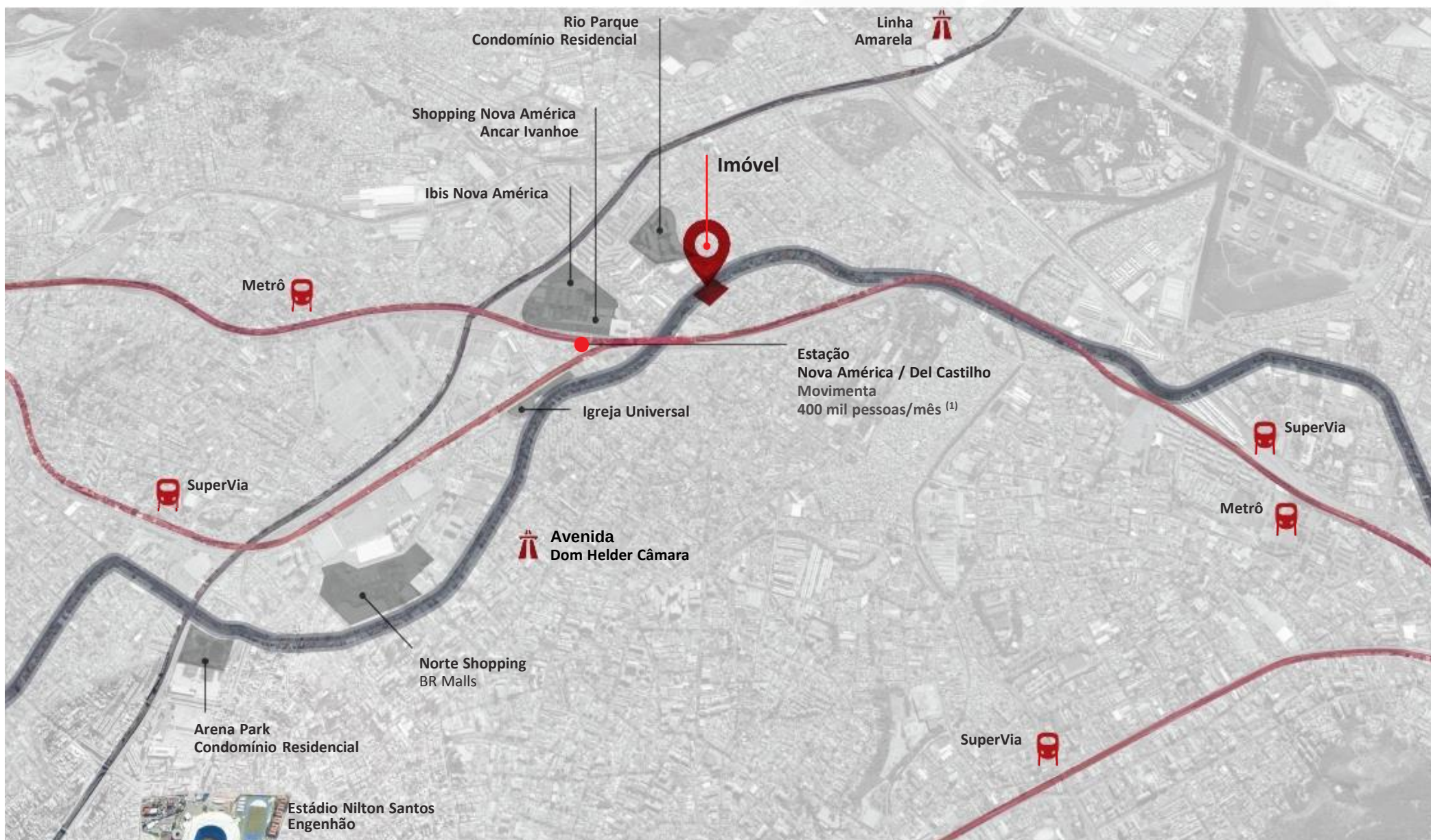
Receita por Faturamento do Locatário





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\$ 424.061
Anos Remanescentes	7,1
Vencimento	Julho/2026
Mês do Reajuste	Abril
Correção Monetária	IPCA
Garantia Adicional	R\$ 5.715.477 (Votorantim)





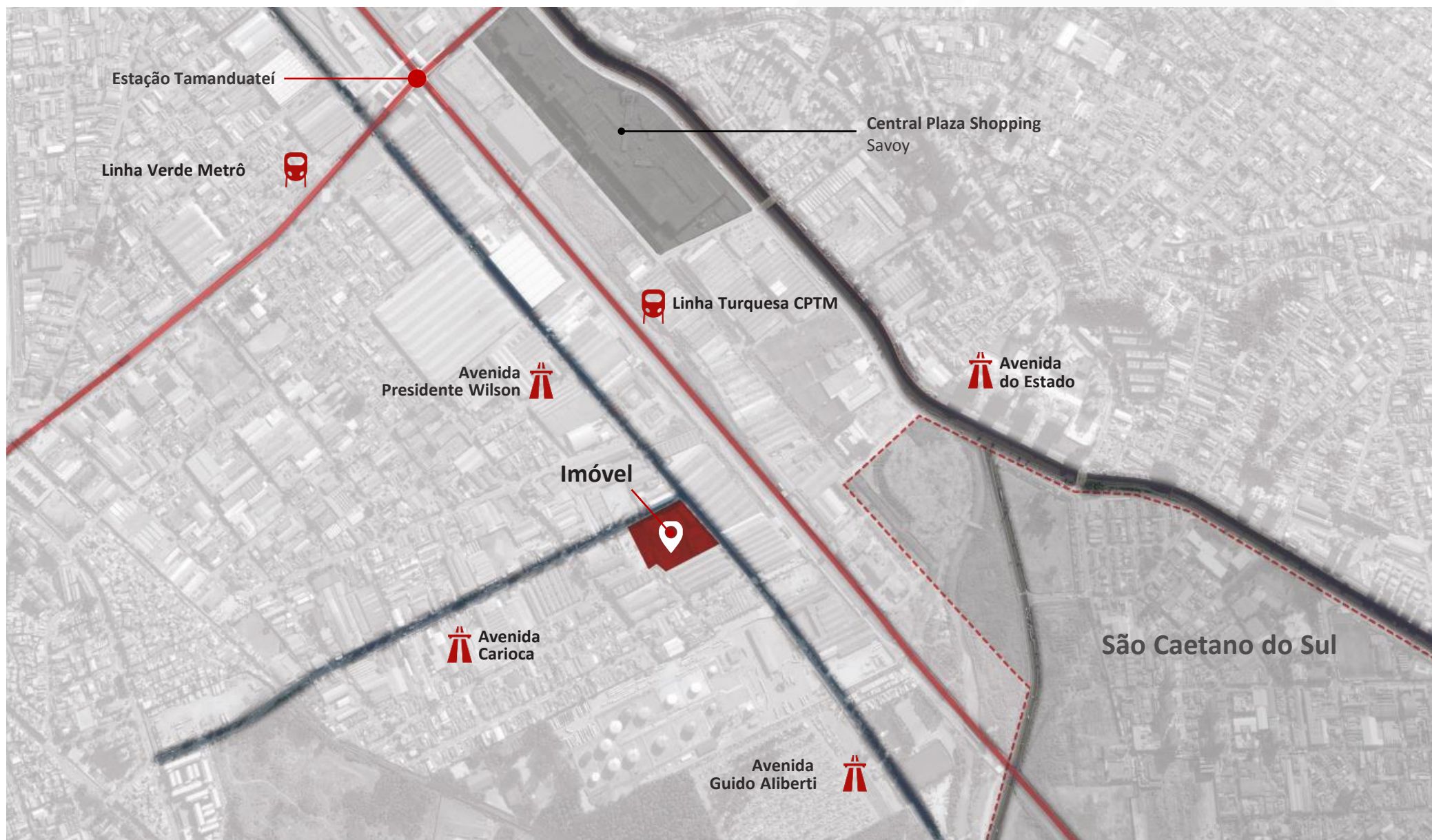
Link Google Maps: [4PCM+CM Rio de Janeiro, RJ](https://www.google.com/maps?q=4PCM+CM+Rio+de+Janeiro,+RJ)

(1) Fonte: Shopping Nova América



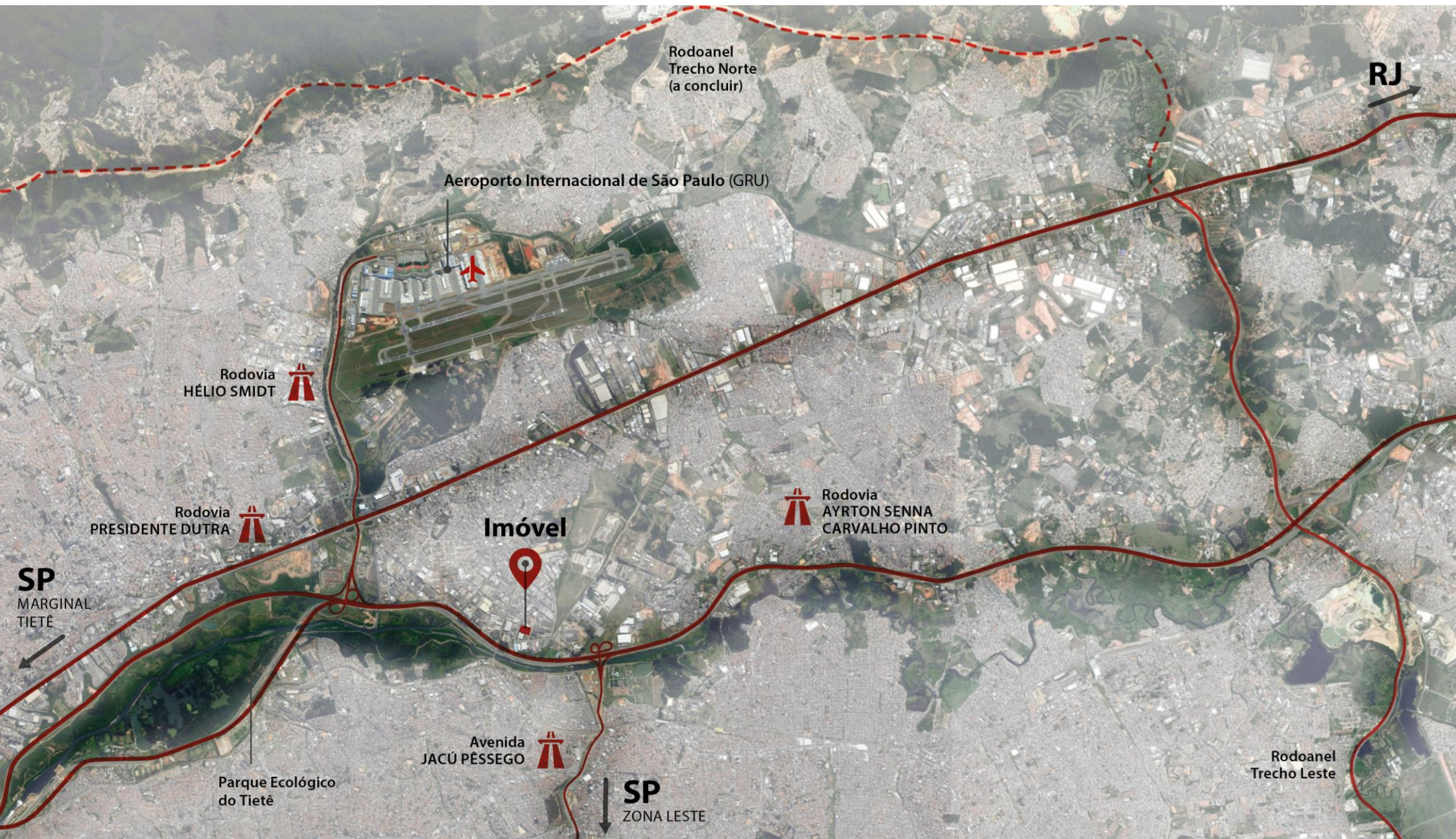
Tipo de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 336.017
Anos Remanescentes	10,7
Vencimento	Fevereiro/2030
Mês do Reajuste	Fevereiro
Correção Monetária	IPCA
Garantia Adicional	R\$ 25.250.000 (Citibank)



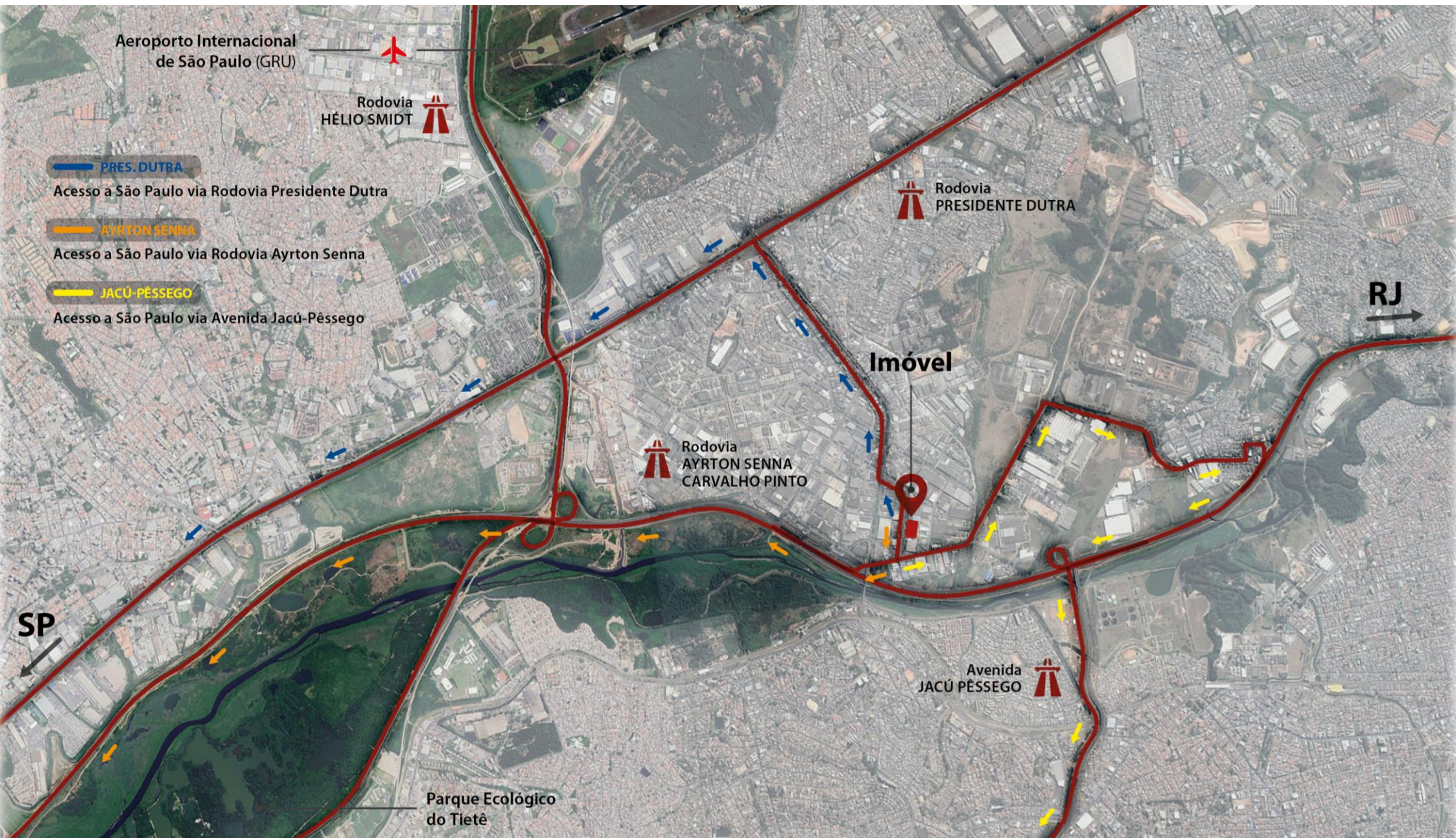




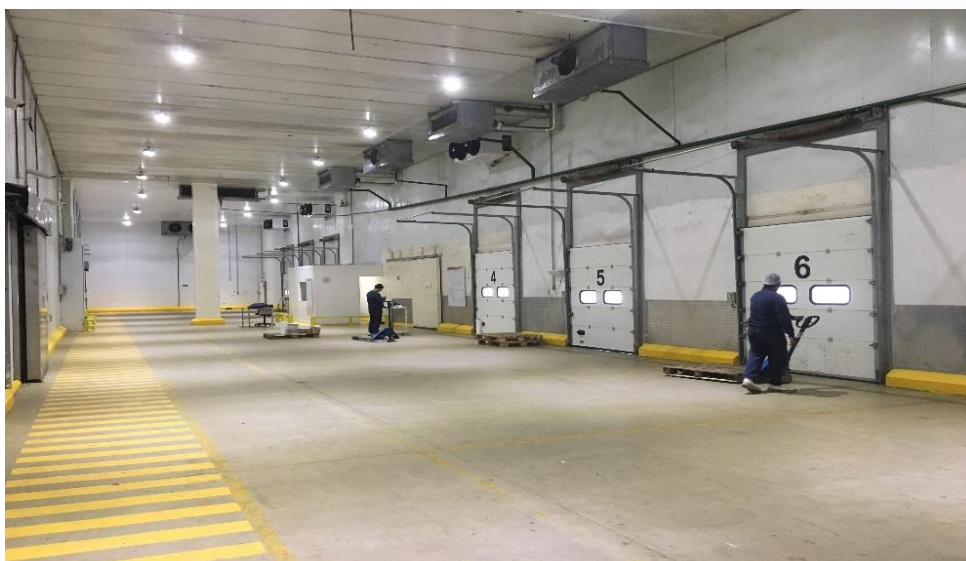
Tipo de Imóvel	Galpão Logístico Refrigerado
Localização	Guarulhos/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.459 m ²
Área do Terreno	11.200 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 107.884
Anos Remanescentes	10,0
Vencimento	Agosto/2029
Mês do Reajuste	Setembro
Correção Monetária	IPCA
Garantia Adicional	-



Portfólio Atual | BRF | Guarulhos/SP

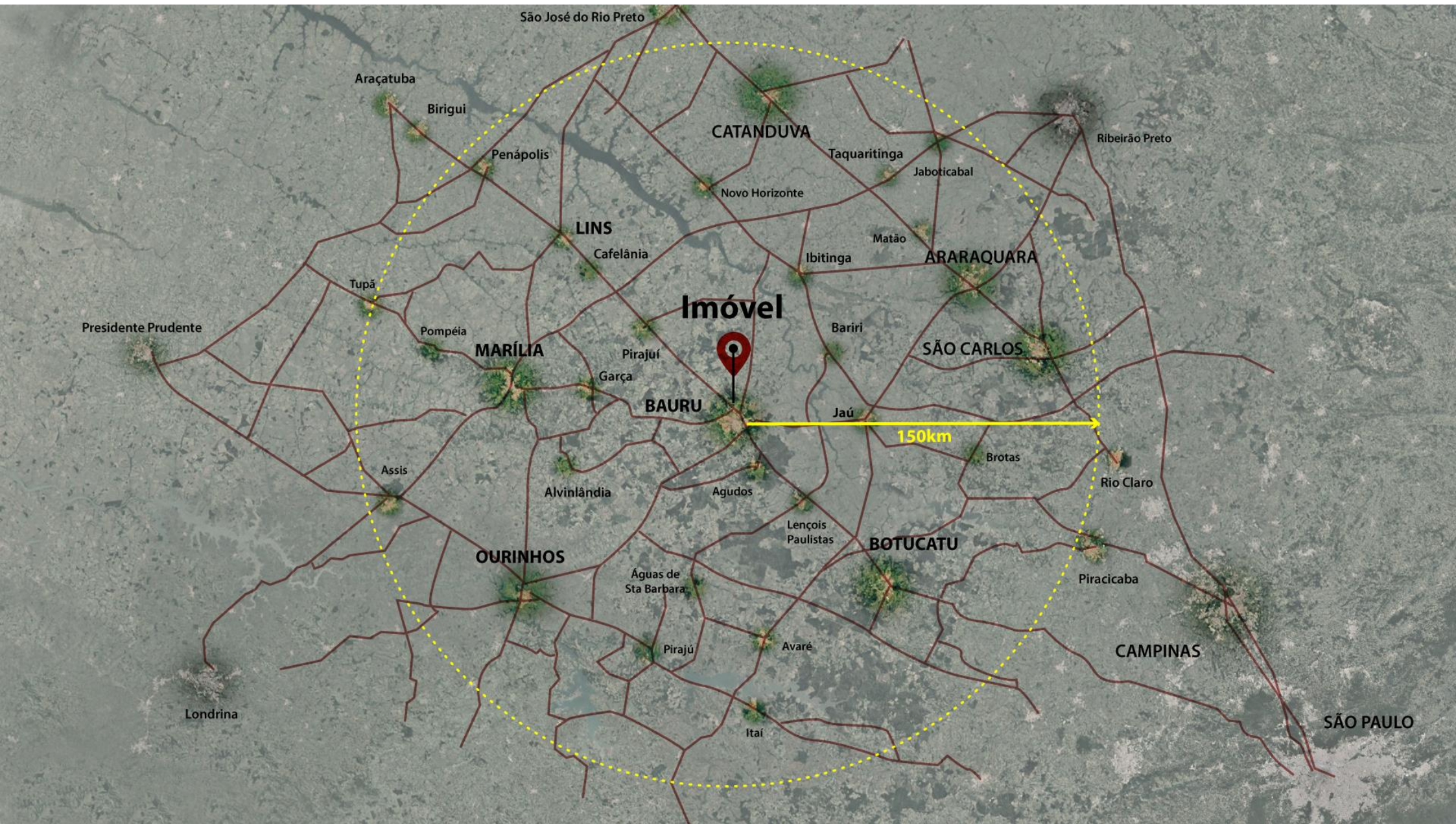


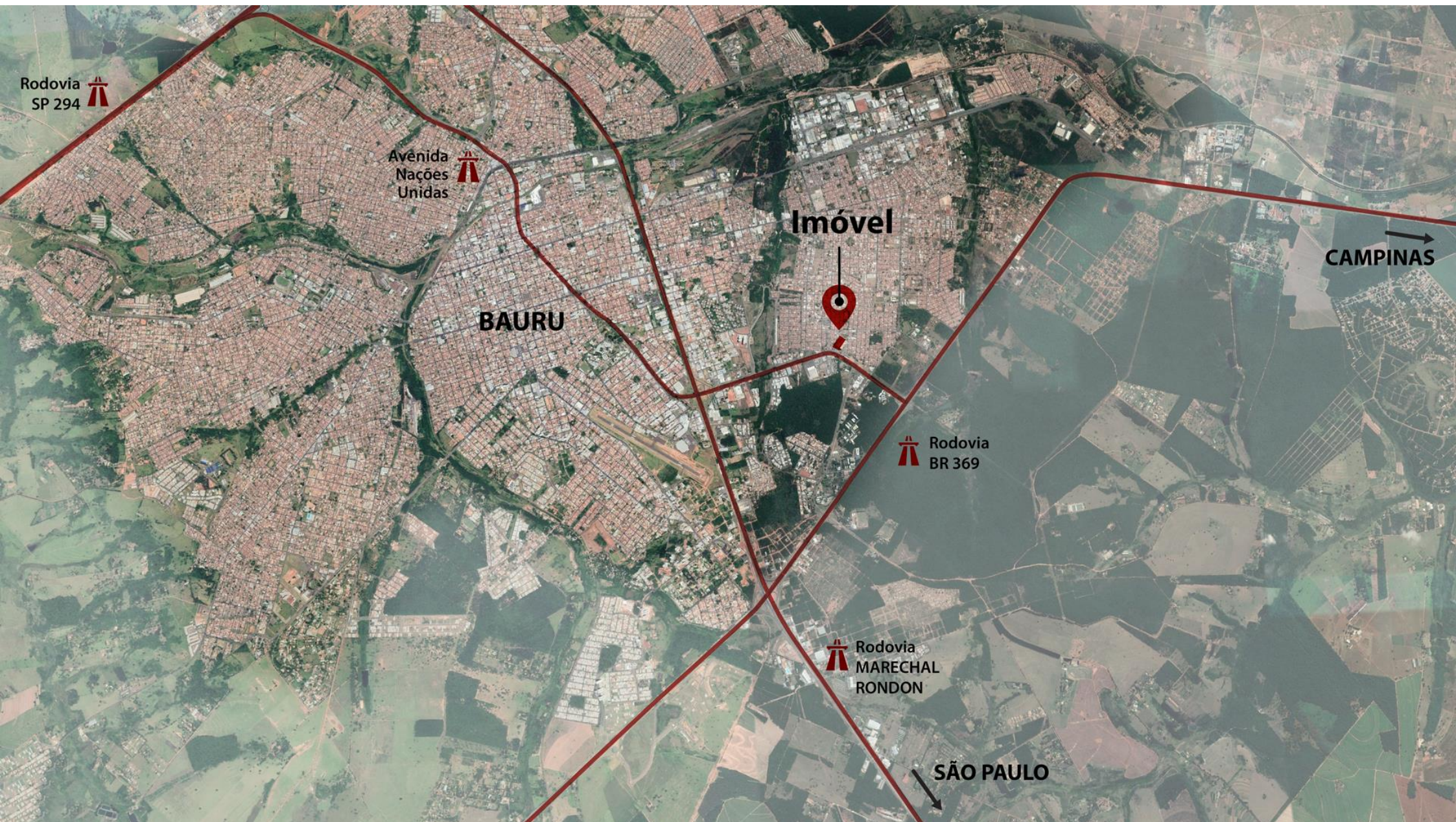
Link Google Maps: [GGFM+6R Guarulhos, SP](https://www.google.com/maps/place/GGFM+6R+Guarulhos,+SP)



Fonte: Alianza

Tipo de Imóvel	Galpão Logístico Refrigerado
Localização	Bauru/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	3.627 m ²
Área do Terreno	12.906 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 120.966
Anos Remanescentes	10,0
Vencimento	Agosto/2029
Mês do Reajuste	Setembro
Correção Monetária	IPCA
Garantia Adicional	-

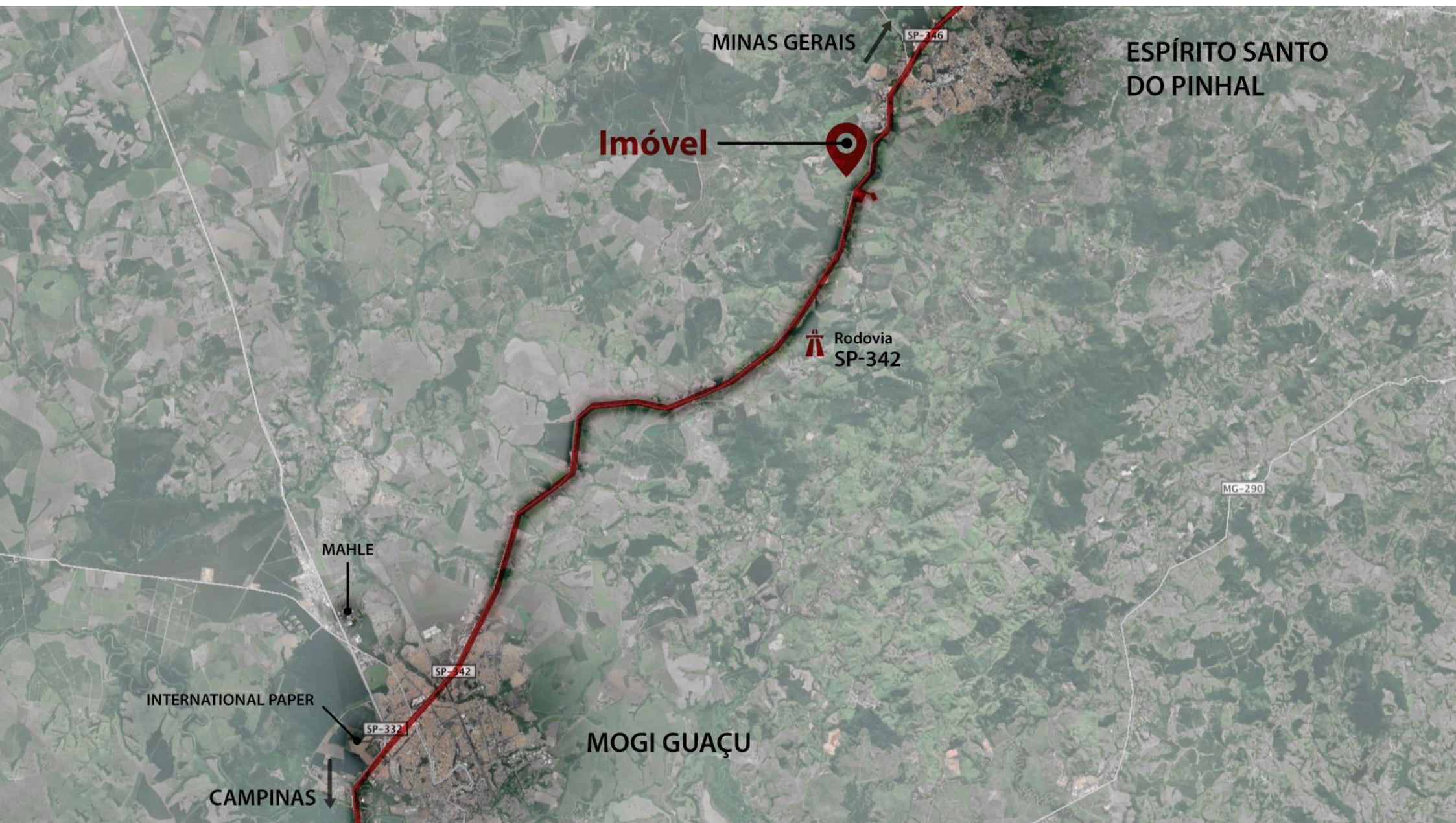






Fonte: Alianza e Aptiv

Empresa	Aptiv
Receita Líquida (2018)	USD 14 bilhões
Ticker da Ação	APTV (NYSE)
Segmento de Atuação	Autopeças
Anos de Existência	25
Países de Atuação	44
Funcionários	143.000
Tipo de Imóvel	Galpão Logístico-Industrial
Localização	Espírito Santo do Pinhal/SP
Área Construída	18.591 m ²
Área do Terreno	59.239 m ²
Anos Remanescentes	9,7
Aluguel Mensal	R\$ 270.907
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo devedor integral
Garantia Adicional	Fiança bancária de R\$ 3.250.887 (Bradesco)
Correção Monetária	IPCA (Anualmente)







Empresa	IPG
Receita Líquida (2018)	USD 8 bilhões
Ticker da Ação	IPG (NYSE)
Segmento de Atuação	Publicidade e Marketing
Anos de Existência	88
Países de Atuação	Mais de 100
Funcionários	51.400
Tipo de Imóvel	Edifício Comercial Monousuário
Localização	São Paulo/SP
Área Construída	4.516 m ²
Área do Terreno	2.000 m ²
Anos Remanescentes	10,0
Aluguel Mensal	R\$ 138.500
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo devedor integral até o final do 6º ano
Garantia Adicional	Fiança da holding global
Correção Monetária	IPCA (Anualmente)





Informações Gerais do Fundo

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 NA B3	04/01/2018 (1ª Emissão) 19/06/2019 (2ª Emissão)
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	De acordo com o Regulamento, deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.
GESTOR	Alianza Gestão de Recursos Ltda
ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
TAXA DE GESTÃO	0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado
TAXA DE ESCRITURAÇÃO	0,05% a.a. sobre o Valor de Mercado
QUANTIDADE DE COTAS	2.860.924
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)



ri@alianza.com.br

(11) 3073-1516

www.alianza.com.br/alzr11

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.

