



**Alianza** / ALZR11

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

31/10/2018

CADASTRE-SE NO MAILING LIST [AQUI](#)

## Informações Gerais

OBJETIVO	Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos ( <i>Built-to-Suit</i> e <i>Sale &amp; 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)



1

# DESTAQUES

2

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

3

PORTFÓLIO

4

VISÃO GERAL DA GESTORA

## Destaques Financeiros do Fundo



**R\$ 91,5 milhões**  
Valor de mercado do Fundo



**Yield de 8,5% ao ano**  
Último rendimento anualizado



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



**2.577 cotistas**  
Crescimento de 185% em relação ao número de investidores do IPO



**Volume de R\$ 205 mil / dia**  
Volume médio negociado nos últimos 21 dias



**Giro Mensal 4,9% (vs. 3,0% IFIX)**  
Giro de negociação médio mensal nos últimos 21 dias



## 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](http://www.alianza.com.br/alzr11)

### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS E RELATÓRIOS



Foram divulgados ao mercado 9 relatórios mensais, sendo o último rendimento deliberado igual a R\$ 0,65 por cota

### DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS AIR LIQUIDE E ATENTO



Corroboraram a alta qualidade de crédito dos inquilinos e suas sólidas posições 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 APROVADAS EM AGO

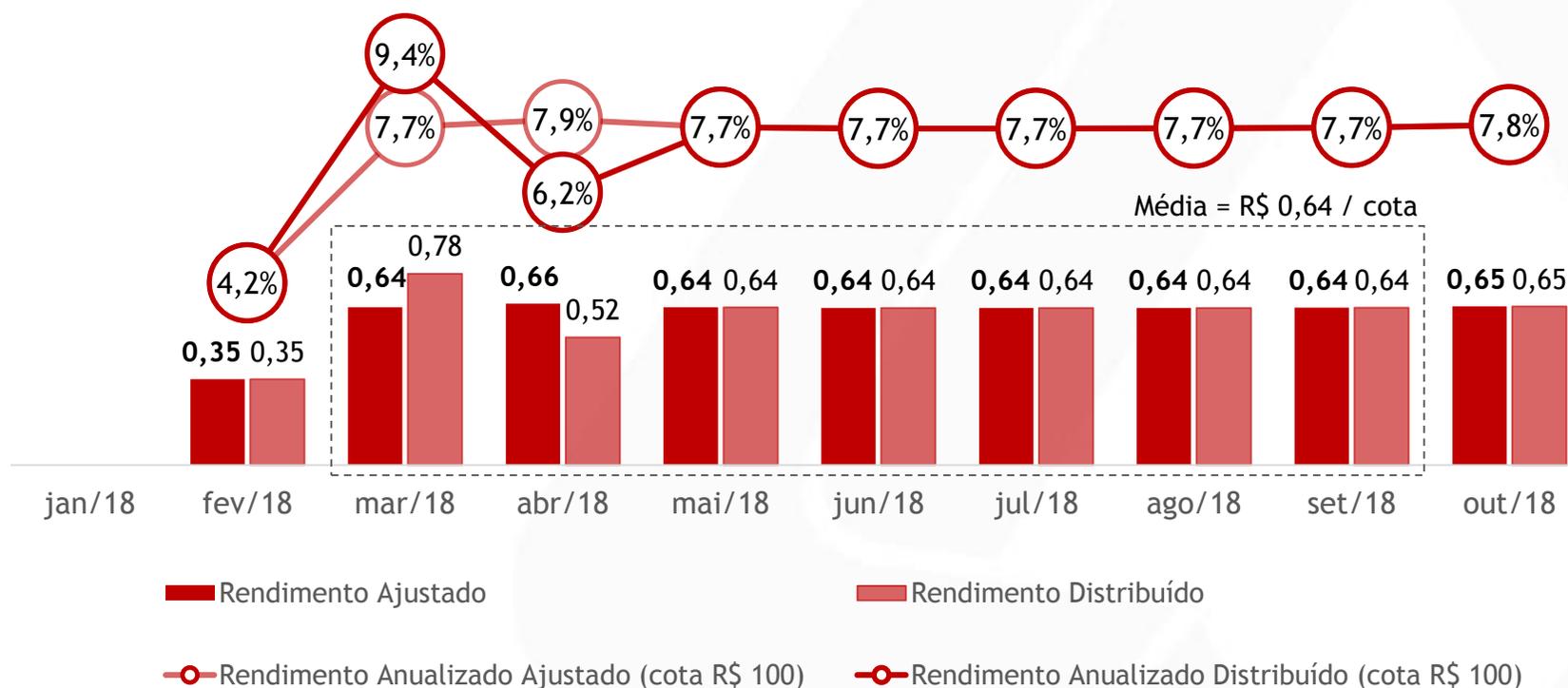


DFs auditadas pela PwC e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária realizada em 16/10/2018



## Rentabilidade Histórica

- ✓ O rendimento distribuído em outubro/2018 foi R\$ 0,65 por cota, 7,8% anualizado sobre a cota R\$ 100,00.
- ✓ De fevereiro/2018 (quando os imóveis foram adquiridos) até setembro/2018, a média do rendimento distribuído por cota foi R\$ 0,64, 7,7% anualizado sobre a cota R\$ 100,00. Este resultado seguiu o previsto no Estudo de Viabilidade do Prospecto para a aquisição de 2 imóveis.



## Conjuntura Atual e Perspectivas para o Futuro

### CONJUNTURA DO MERCADO

- ✓ Temos observado alguma retomada do mercado, ainda que com incertezas relacionadas à implementação das políticas econômicas no novo governo presidencial.
- ✓ 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



1 DESTAQUES

**2 ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS**

3 PORTFÓLIO

4 VISÃO GERAL DA GESTORA

## Destaques do Portfólio

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

<b>CONTRATOS DE LOCAÇÃO FORTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Multa de 100% do saldo em caso de rescisão antecipada</li><li>✓ Aluguel ajustado pela inflação, sem renegociações até o vencimento</li></ul>
<b>DE LONGO PRAZO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Prazo médio de 9,3 anos</li></ul>
<b>IMÓVEIS PERFORMADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sem risco de obra</li></ul>
<b>SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Maiores mercados do país</li></ul>
<b>GRANDES MULTINACIONAIS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Destaque para a Air Liquide, fundada há 115 anos e líder mundial no seu setor</li></ul>
<b>GARANTIAS ADICIONAIS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Destaque para a fiança bancária de R\$ 25 milhões no contrato com a Air Liquide</li></ul>



## 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 <sup>(1)</sup>	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	↑ <b>Maior</b>	↓ <b>Menor</b>

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 <sup>(1)</sup>

### 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 <sup>(2)</sup>

- ✓ 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



1

DESTAQUES

2

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

**3**

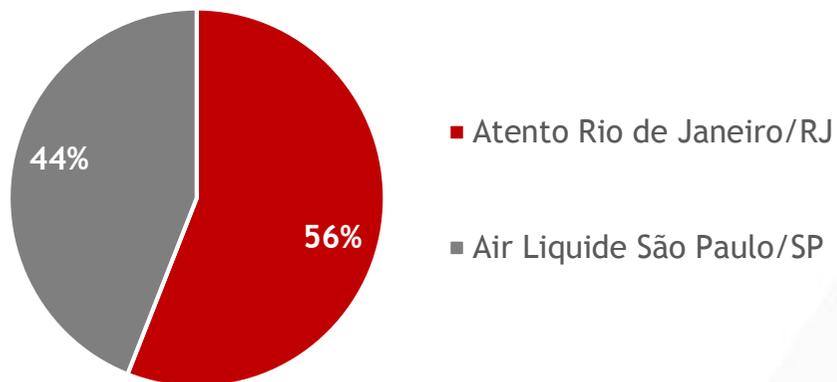
**PORTFÓLIO**

4

VISÃO GERAL DA GESTORA

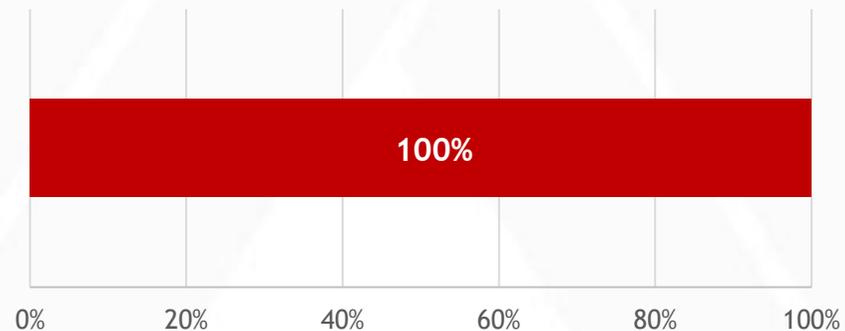
# Principais Indicadores do Portfólio

## Receita por Locação do Imóvel



## Ocupação do Fundo

Portfólio ocupado 100% por contratos atípicos

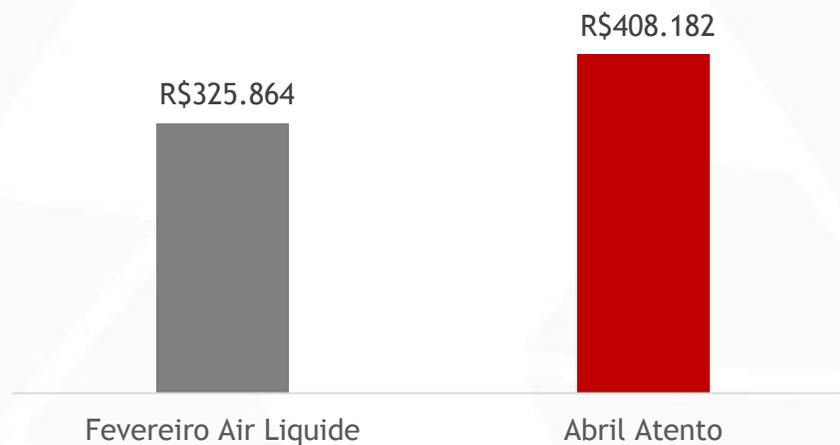


## Anos até o Vencimento das Locações

Prazo médio das locações de 9,3 anos



## Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



\* Dados referentes à Data-Base da apresentação



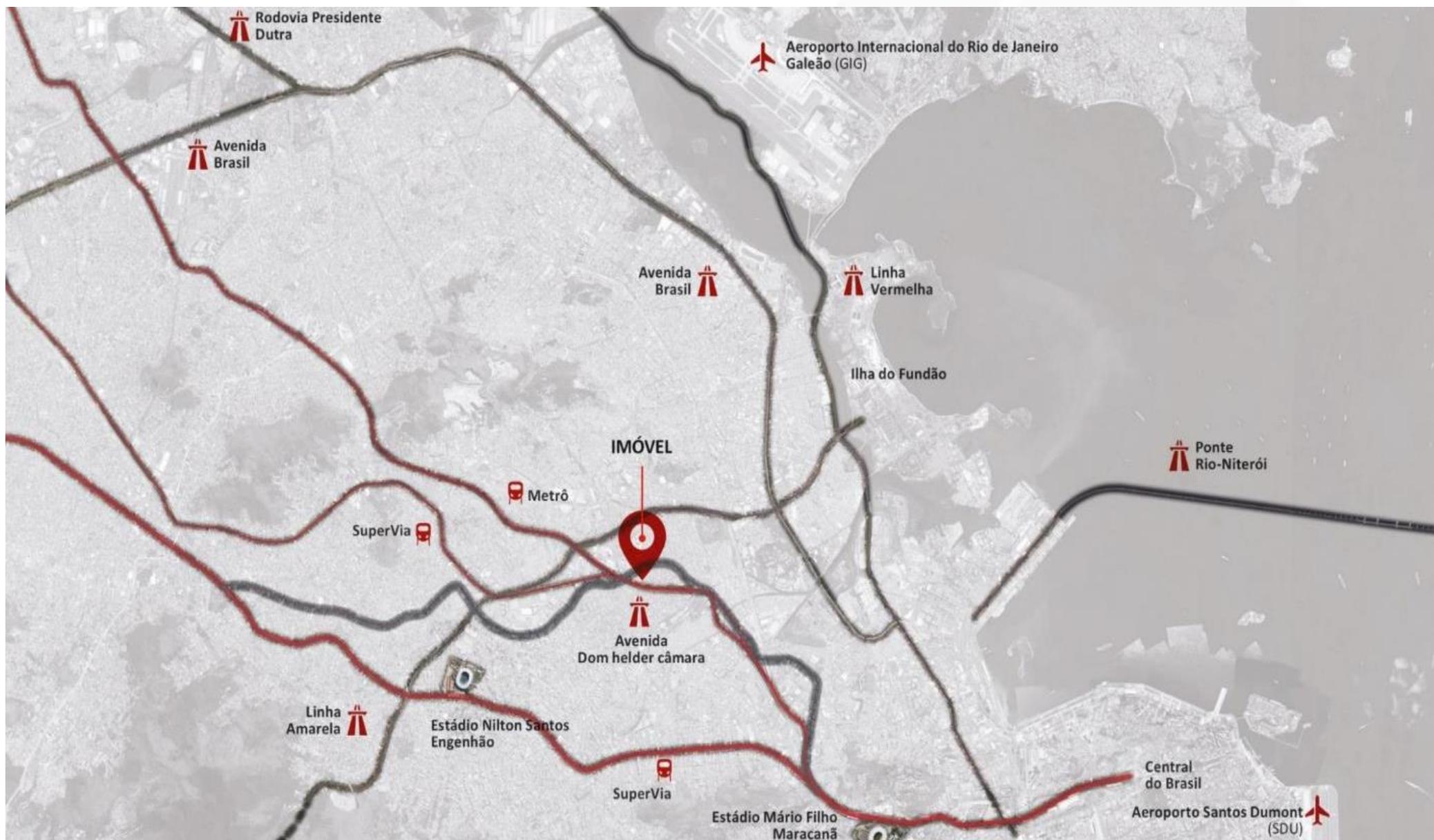
## Portfólio | Atento | Rio de Janeiro/RJ



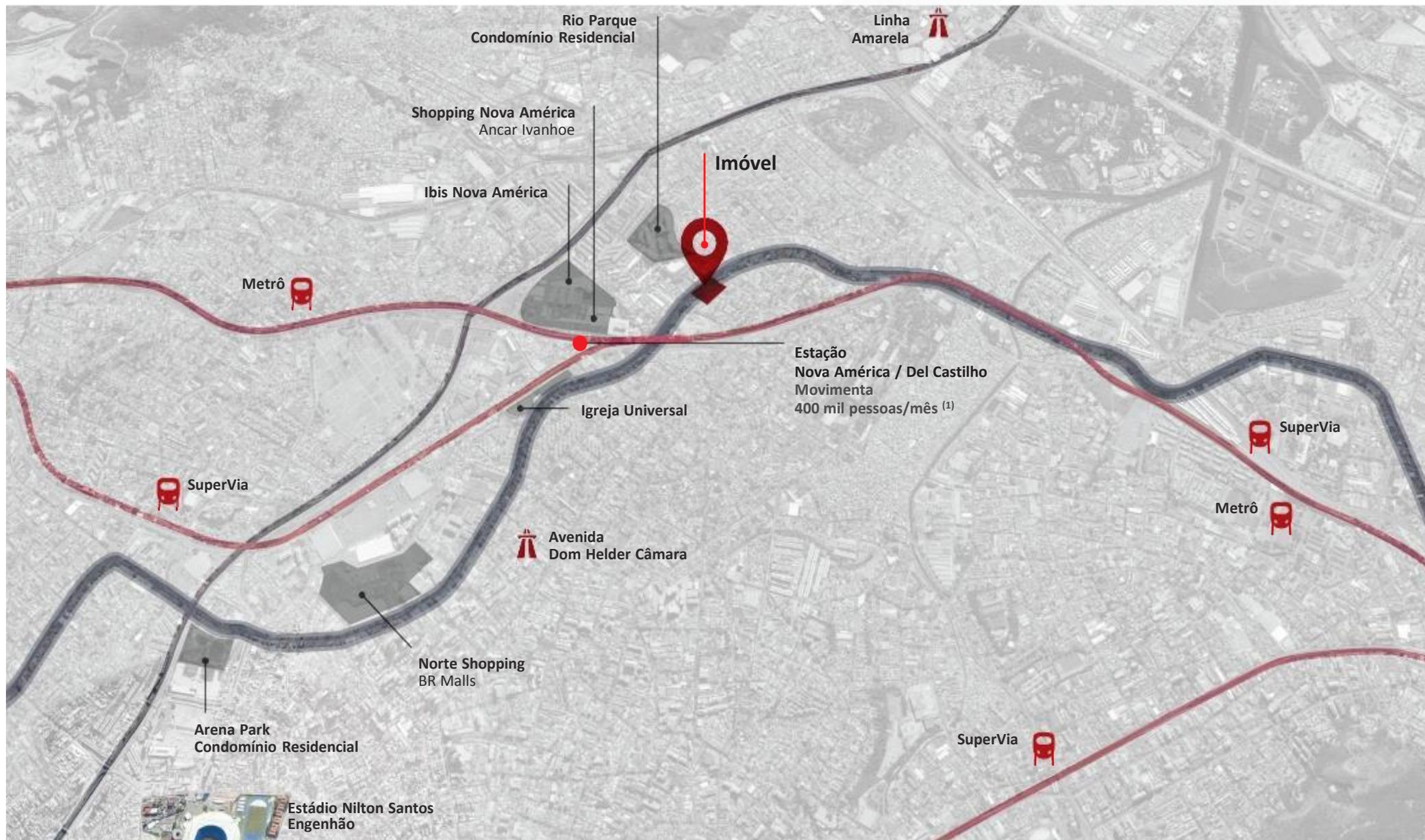
Tipo de Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	2.662 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 408.182
Anos Remanescentes	7,8
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



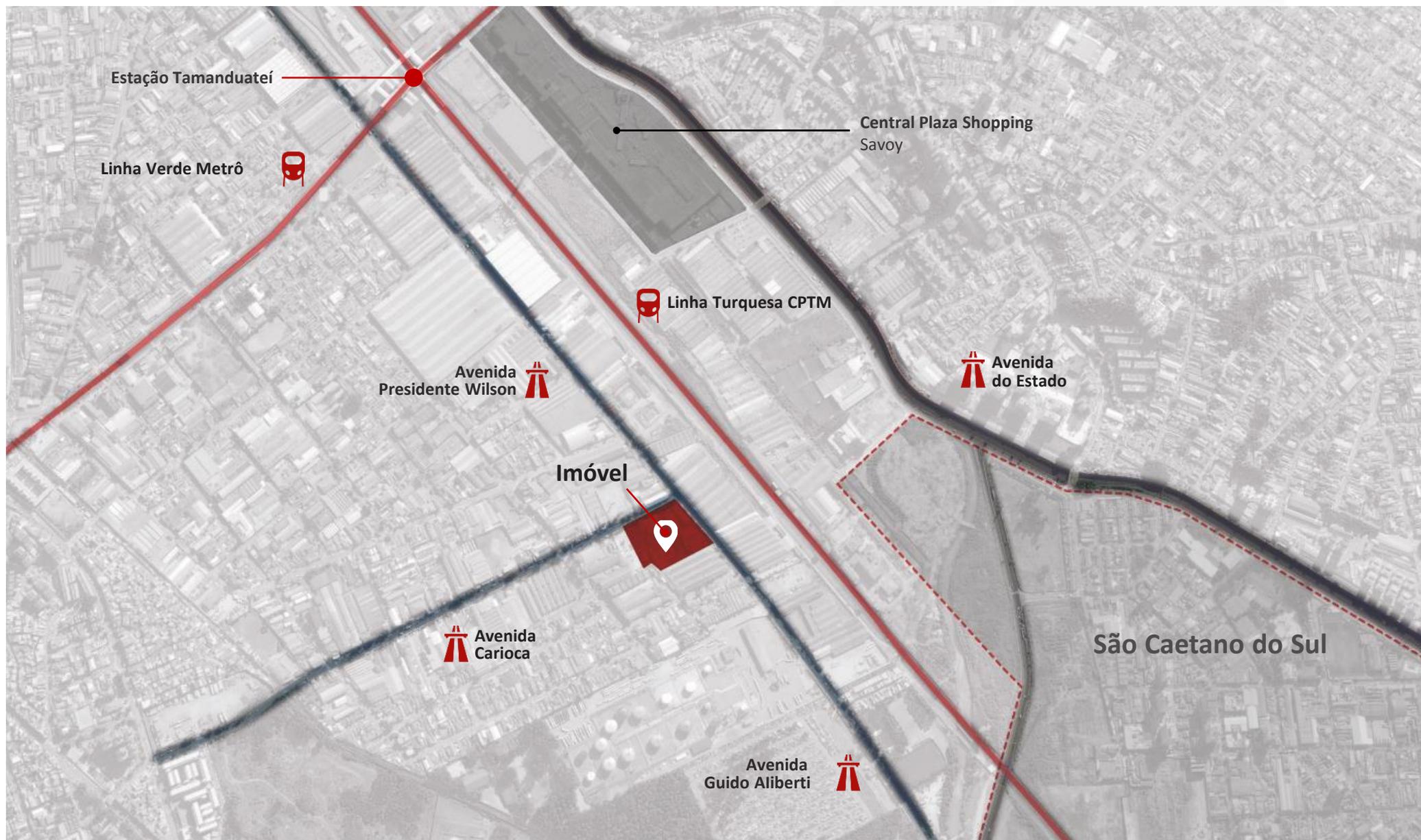
Tipo de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca, São Paulo/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	9.126 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do imóvel	100%
Aluguel Mensal Vigente	R\$ 323.158
Anos Remanescentes	11,3
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





1 DESTAQUES

2 ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

3 PORTFÓLIO

**4 VISÃO GERAL DA GESTORA**

## 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 m<sup>2</sup>  
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](http://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.



/ ALZR11