

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	34.847.063/0001-08
Data de Funcionamento:	13/03/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRAFOFCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	691.192,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA	21.950.366/0001-00	Rua Joaquim Floriano, 960 - Andar 12 Conj 121 - Itaim Bibi - São Paulo	(11) 3667-8241
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10.830.108/0001-65	Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º Andar - Itaim Bibi, São Paulo	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TVM S.A	02.332.886/0001-04	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul - 25º até 30º andar	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			

2.1 | Descrição dos negócios realizados no período

|

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
FII AFHI CRI	Benefícios Futuros	462,89	Recursos Proprios
FII AUTONOMY	Benefícios Futuros	396,44	Recursos Proprios
FII TORRE AL	Benefícios Futuros	709.441,41	Recursos Proprios
FII BARIGUI	Benefícios Futuros	1.104,50	Recursos Proprios
FII BEES CRI	Benefícios Futuros	109,97	Recursos Proprios
FII BLUE LOG	Benefícios Futuros	541,95	Recursos Proprios
FII BRESKO	Benefícios Futuros	925,47	Recursos Proprios
FII BC FUND	Benefícios Futuros	149.802,00	Recursos Proprios
FII BTG CRI	Benefícios Futuros	147.545,47	Recursos Proprios
FII BTLG	Benefícios Futuros	571,69	Recursos Proprios
SUPERNOVA FII RECEBÍVEIS IMOB.	Benefícios Futuros	739,82	Recursos Proprios
FII CORE MET	Benefícios Futuros	1.500.000,00	Recursos Proprios
FII CAPI SEC	Benefícios Futuros	488,54	Recursos Proprios
FII VBI CRI	Benefícios Futuros	518,50	Recursos Proprios
FII DEVANT	Benefícios Futuros	10.832,34	Recursos Proprios
FII VBI CONSUMO ESSENCIAL	Benefícios Futuros	549,50	Recursos Proprios
FII CAMPUSFL	Benefícios Futuros	505,80	Recursos Proprios
FII EXCELLEN	Benefícios Futuros	4.454.973,65	Recursos Proprios
FII FARIA LIMA CAPITAL	Benefícios Futuros	530,00	Recursos Proprios
FII V PARQUE	Benefícios Futuros	92.078,58	Recursos Proprios
FII GALAPAGO	Benefícios Futuros	6.745,03	Recursos Proprios
FII GLPG CRI	Benefícios Futuros	2.200.300,30	Recursos Proprios
FII G TOWERS	Benefícios Futuros	3.297.704,40	Recursos Proprios
FII HABIT II	Benefícios Futuros	668,77	Recursos Proprios
FII HECTARE	Benefícios Futuros	601,01	Recursos Proprios
FII HEDGEBS	Benefícios Futuros	1.336.634,92	Recursos Proprios
FII CSHG CRI	Benefícios Futuros	499,10	Recursos Proprios
FII CSHG LOG	Benefícios Futuros	3.399,90	Recursos Proprios
FII HG REAL	Benefícios Futuros	14.963,11	Recursos Proprios
FII CSHG URB	Benefícios Futuros	574,56	Recursos Proprios
FII HSI LOGISTICA	Benefícios Futuros	10.380,86	Recursos Proprios
FII HSI MALL	Benefícios Futuros	2.444.315,10	Recursos Proprios
FII FOF BREI	Benefícios Futuros	157.122,07	Recursos Proprios
FII IRIDIUM	Benefícios Futuros	513,42	Recursos Proprios
FII JFL LIV	Benefícios Futuros	2.623.574,45	Recursos Proprios
FII JS REAL	Benefícios Futuros	355.653,87	Recursos Proprios
FII KINEA SC	Benefícios Futuros	5.274,50	Recursos Proprios
FII LOFT II	Benefícios Futuros	721.200,72	Recursos Proprios
FII VBI LOG	Benefícios Futuros	467.060,83	Recursos Proprios
FII MOGNO	Benefícios Futuros	154.435,89	Recursos Proprios
FII MORE CRI	Benefícios Futuros	4.100.000,00	Recursos Proprios
FII MORE RE	Benefícios Futuros	306.011,23	Recursos Proprios
FII MAXI REN	Benefícios Futuros	1.304,75	Recursos Proprios
FII NAVI TOT	Benefícios Futuros	239.906,75	Recursos Proprios
FII OURI JPP	Benefícios Futuros	3.281.061,71	Recursos Proprios
FII PATRIA	Benefícios Futuros	505.105,15	Recursos Proprios

FII PATR LOG	Beneficios Futuros	3.173.698,25	Recursos Proprios
FII PLURAL R	Beneficios Futuros	677.395,55	Recursos Proprios
FII POLO CRI	Beneficios Futuros	824.249,22	Recursos Proprios
FII VBI PRI	Beneficios Futuros	9.856,19	Recursos Proprios
FII QUASAR C	Beneficios Futuros	2.241.009,65	Recursos Proprios
FII RB CAPITAL OFFICE INCOME	Beneficios Futuros	593.713,76	Recursos Proprios
FII RBCRI IV	Beneficios Futuros	4.035.492,51	Recursos Proprios
FII RIO BRAVO CRÉDITO HIGH YIELD	Beneficios Futuros	530,64	Recursos Proprios
FII RBRALPHA	Beneficios Futuros	305.147,85	Recursos Proprios
FII BRL1778 - RBR LOG FII	Beneficios Futuros	237.047,16	Recursos Proprios
FII RBR PROP	Beneficios Futuros	9.279,00	Recursos Proprios
FII RBRHGRAD	Beneficios Futuros	478,98	Recursos Proprios
FII RIOB RR	Beneficios Futuros	7.983,80	Recursos Proprios
FII RBR PCRI	Beneficios Futuros	518,08	Recursos Proprios
FII RIOB RC	Beneficios Futuros	17.276,00	Recursos Proprios
FII UBS (BR)	Beneficios Futuros	490,00	Recursos Proprios
FII UBSOFFIC	Beneficios Futuros	9.528,00	Recursos Proprios
FII RIONEGRO	Beneficios Futuros	65.054,09	Recursos Proprios
FII RBCAP RI	Beneficios Futuros	981.342,00	Recursos Proprios
FII RIZA AKN	Beneficios Futuros	4.215.134,11	Recursos Proprios
FII RIZA AKN	Beneficios Futuros	1.811.535,39	Recursos Proprios
FII RIZA TX	Beneficios Futuros	1.079,82	Recursos Proprios
FII SANT REN	Beneficios Futuros	653.968,90	Recursos Proprios
FII SDI LOG	Beneficios Futuros	15.925,50	Recursos Proprios
FII SIG CAP	Beneficios Futuros	5.900.000,00	Recursos Proprios
FII TBOFFICE	Beneficios Futuros	0,00	Recursos Proprios
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII	Beneficios Futuros	1.426.910,66	Recursos Proprios
FII TG ATIVO	Beneficios Futuros	13.248,73	Recursos Proprios
FII URCA REN	Beneficios Futuros	230,15	Recursos Proprios
FII VECTIS	Beneficios Futuros	588.379,46	Recursos Proprios
FII VALOR HE	Beneficios Futuros	1.539.612,30	Recursos Proprios
FII VALORAIP	Beneficios Futuros	690,56	Recursos Proprios
FII VALREIII	Beneficios Futuros	455,51	Recursos Proprios
FII VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS	Beneficios Futuros	360.242,19	Recursos Proprios
FII VINCILOG	Beneficios Futuros	8.414,61	Recursos Proprios
FII VINCI SC	Beneficios Futuros	575.994,54	Recursos Proprios
FII FATOR VE	Beneficios Futuros	515,25	Recursos Proprios
FII VERS CRI	Beneficios Futuros	1.062,00	Recursos Proprios
FII VOT LOG	Beneficios Futuros	39.705,51	Recursos Proprios
FII XP CRED	Beneficios Futuros	428,13	Recursos Proprios
FII XP INDL	Beneficios Futuros	5.619,57	Recursos Proprios
FII XP LOG	Beneficios Futuros	841.454,61	Recursos Proprios
FII XP MALLS	Beneficios Futuros	11.072,00	Recursos Proprios
FII XP PROP	Beneficios Futuros	335,24	Recursos Proprios
FII ALIANZA REAL ESTATE II	Beneficios Futuros	3.475.873,86	Recursos Proprios
MILETO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Beneficios Futuros	4.852.822,99	Recursos Proprios

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	O Fundo tem como objetivo estar investido nos melhores ativos em cada momento, de forma que investirá e desinvestirá de ativos oportunamente ao longo do tempo.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	No exercício social findo em 31/12/2021, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 6.014.708,26 sendo as principais rubricas: Resultado com operações imobiliárias no valor de R\$ 48.993.304,41; Outras Receitas Operacionais no valor de R\$ 2.577.642,40 e as demais despesas no valor de R\$ 45.556.238,55												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	O Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de dezembro, no valor de R\$ 0,84 por cota (em linha com os 3 meses anteriores) para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento está previsto para o dia 21/01/2022. Esta distribuição equivale a um dividend yield de 1,00% (12,0% anualizado) em relação ao preço de fechamento de R\$ 84,19 em 10/01/2022. Já na visão competência, em dezembro, o fundo obteve retorno total positivo de 9,3% e, comparado à valorização de 8,8% do IFIX, alcançou novamente spread positivo contra o índice, desta vez de 0,5%. Na nossa visão, a forte alta do IFIX se deveu a um movimento acentuado de ajuste de valuation do índice, que vinha substancialmente descolado de seu valor intrínseco e precificando um nível de pessimismo maior que o compatível com as perspectivas de mercado.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Quanto às movimentações na carteira, negociamos o equivalente a R\$ 20 milhões no mês (33% do Patrimônio Líquido do Fundo), com vendas equivalentes a 17% do PL, e compras a 16% do PL. As vendas concentradas em diversos fundos de crédito, totalizando 13% do PL, sem grandes concentrações por ativo, com objetivo de reciclar o portfólio e buscar melhores alternativas para o momento. Já as compras envolveram principalmente fundos de crédito (9% do PL) e logística (6% do PL). Dentre elas, ressaltamos o investimento de 5% do PL na 1ª Emissão de Cotas do Alianza Urban Hub Renda FII, fundo gerido pela Alianza focado em logística urbana Last Mile, ou seja, raio de até 30km do centro da cidade de São Paulo. Acreditamos que este segmento conta com fortes perspectivas de crescimento no longo prazo, dada a baixa participação de investidores institucionais e a consequente baixa qualidade dos ativos disponíveis, que não atendem adequadamente as demandas das empresas. O fundo nasce com um ativo recém-entregue em Guarulhos/SP e tem perspectivas de adicionar novos imóveis em breve. Além disso, abrimos posições em valor equivalente a 4,4% do PL no Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR) e 2,6% no Maxi Renda FII (MXRF), bem como aumentamos as posições em Green Towers FII (GTWR) e Pátria Logística FII (PATL) em 1% do PL cada												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Não possui informação apresentada.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Não possui informação apresentada.													
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação												
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.												

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12 : (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Deverá ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de: (a) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até o encerramento da primeira Oferta Pública que seja destinada ao público geral, conforme previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública; e (b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após o final do período acima mencionado. Os valores acima serão atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de início de funcionamento do Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	677.473,53	0,94%	1,08%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Danilo Christófaró Barbieri	Idade: 42
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF: 28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica: Administrador de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/04/2018
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Administrador fiduciário		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		

13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	2.417,00	511.533,00	74,00%	65,74%	8,26%
	Acima de 5% até 10%	4,00	179.659,00	25,99%	5,48%	20,50%
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	www.brltrust.com.br					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos	
5.Riscos	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---