

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:	367.124,00
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.brtrust.com.br	E-mail:	fii@brtrust.com.br
Competência:	12/2020		

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 AUTONOMY - AIEC11	Benefícios futuros	1.772.621,55	Mercado
	FII TORRE AL - ALMI11	Benefícios futuros	760.249,44	Mercado
	FII BC FUND - BRRCR11	Benefícios futuros	8.874,00	Mercado
	FII BTG CRI - BTCR11	Benefícios futuros	944.834,97	Mercado
	FII CAPI SEC - CPTS11	Benefícios futuros	10.415,00	Mercado
	FII VBI CRI - CVBI11	Benefícios futuros	2.227.758,71	Mercado
	FII GALERIA - EDGA11	Benefícios futuros	36.678,30	Mercado
	FII CAMPUSFL - FCFL11	Benefícios futuros	327.412,80	Mercado
	FII EXCELLEN - FEXC11	Benefícios futuros	678.278,88	Mercado
	FII GEN SHOP - FIGS11	Benefícios futuros	108.303,20	Mercado
	FII V PARQUE - FVPQ11	Benefícios futuros	93.099,51	Mercado
	FII GLPG CRI - GCRI11	Benefícios futuros	100.000,00	Mercado
	FII G TOWERS - GTWR11	Benefícios futuros	410.310,83	Mercado
	FII HABIT II - HABT11	Benefícios futuros	12.147,00	Mercado
	FII HECTARE - HCTR11	Benefícios futuros	14.735,00	Mercado

FII HECTARE - HCTR13	Benefícios futuros	9.283,05	Mercado
FII HECTARE - HCTR14	Benefícios futuros	4.125,80	Mercado
FII CSHG CRI - HGCR11	Benefícios futuros	10.180,00	Mercado
FII CSHG LOG - HGLG11	Benefícios futuros	18.100,00	Mercado
FII HG REAL - HGRE11	Benefícios futuros	15.700,00	Mercado
FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	12.933,00	Mercado
FII HSI LOGIST - HSLG11	Benefícios futuros	1.460.375,40	Mercado
FII HSI MALL - HSML11	Benefícios futuros	918.101,73	Mercado
FII FOF BREI - IBFF11	Benefícios futuros	739.777,50	Mercado
FII IRIDIUM - IRDM11	Benefícios futuros	13.719,00	Mercado
FII IRIDIUM - IRDM13	Benefícios futuros	6.722,31	Mercado
FII JS REAL - JSRE11	Benefícios futuros	164.257,99	Mercado
FII KINEA HY - KNHY11	Benefícios futuros	1.354.355,00	Mercado
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	2.828.092,76	Mercado
FII KINEA - KNRI11	Benefícios futuros	16.232,00	Mercado
FII LOFT II - LFTT11	Benefícios futuros	1.734.000,00	Mercado
FII VBI LOG - LVBI11	Benefícios futuros	11.987,00	Mercado
FII MAUA - MCCI11	Benefícios futuros	10.317,00	Mercado
FII PATRIA - PATC11	Benefícios futuros	598.500,00	Mercado
FII PATR LOG - PATL11	Benefícios futuros	1.690.176,00	Mercado
FII PLURAL R - PLCR11	Benefícios futuros	2.274.481,00	Mercado
FII VBI PRI - PVBI11	Benefícios futuros	597.951,90	Mercado
FII RBCRI IV - RBIV11	Benefícios futuros	978.120,00	Mercado
FII RBR LOG - RBRL11	Benefícios futuros	109,00	Mercado
FII RBR LOG - RBRL14	Benefícios futuros	109,00	Mercado
FII RBR PROP - RBRP11	Benefícios futuros	9.500,00	Mercado
FII RBRHGRAD - RBRR11	Benefícios futuros	2.978.761,32	Mercado
FII RBR PCRI - RBRY11	Benefícios futuros	10.441,00	Mercado
FII RIOB RC - RCRB11	Benefícios futuros	16.620,00	Mercado
FII UBS (BR) - RECR11	Benefícios futuros	11.120,00	Mercado
FII UBSSOFFIC - RECT11	Benefícios futuros	9.720,00	Mercado
FII RB CFOF - RFOF11	Benefícios futuros	976.597,50	Mercado
FII RIONEGRO - RNGO11	Benefícios futuros	58.575,00	Mercado
FII SANT REN - SARE11	Benefícios futuros	3.309.558,20	Mercado
FII SDI LOG - SDIL11	Benefícios futuros	10.358,00	Mercado
FII TELLUS PROP - TEPP11	Benefícios futuros	9.178,00	Mercado
FII TELLUS PROP - TEPP13	Benefícios futuros	1.400.746,36	Mercado
FII TG ATIVO - TGAR11	Benefícios futuros	13.513,00	Mercado
FII TG ATIVO - TGAR13	Benefícios futuros	2.567,47	Mercado
FII VALORAIP - VGIP13	Benefícios futuros	110.520,00	Mercado
FII VALORAIP - VGIP14	Benefícios futuros	3.096.107,28	Mercado
FII VALREIII - VGIR11	Benefícios futuros	5.600,40	Mercado
FII VINCILOG - VILG11	Benefícios futuros	12.741,00	Mercado
FII VINC COR - VINO11	Benefícios futuros	6.325,00	Mercado
FII VINCI SC - VISC11	Benefícios futuros	11.574,00	Mercado
FII FATOR VE - VRTA11	Benefícios futuros	11.750,00	Mercado
FII VOT LOG - VTLT11	Benefícios futuros	1.319.931,64	Mercado
FII XP CRED - XPCI11	Benefícios futuros	9.256,00	Mercado
FII XP LOG - XPLG11	Benefícios futuros	12.400,00	Mercado
FII XP LOG - XPLG13	Benefícios futuros	3.100,00	Mercado
FII XP MALLS - XPML11	Benefícios futuros	11.673,00	Mercado
FII XP SELEC - XPSF11	Benefícios futuros	189.618,00	Mercado
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 31/12/2020, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 7.817.186,28, sendo as principais rubricas: Resultado com operações imobiliárias no valor de R\$ 42.519.803,65; Outras Receitas Operacionais no valor de R\$ 7.012.091,88 e as demais despesas no valor de R\$ 41.714.709,25		
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2020 começou com forte expansão do mercado imobiliário, foi fortemente impactado pelo COVID a partir da segunda quinzena de março e se recuperou com vigor, ainda que de forma desigual entre os setores, principalmente a partir do segundo semestre do ano.		
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Acreditamos que, mesmo que haja alta nas taxas de juros no Brasil e no mundo em 2021, elas deverão se manter em níveis historicamente baixos e continuar sendo a principal força propulsora dos mercados, em particular para o setor imobiliário, ainda que os impactos do COVID sejam significativos.		

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

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\$)		
FII AUTONOMY - AIEC11	1.772.621,55	SIM	0,00%
FII TORRE AL - ALMI11	760.249,44	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRRCR11	8.874,00	SIM	0,00%
FII BTG CRI - BTCR11	944.834,97	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTS11	10.415,00	SIM	0,00%
FII VBI CRI - CVBI11	2.227.758,71	SIM	0,00%
FII GALERIA - EDGA11	36.678,30	SIM	0,00%
FII CAMPUSFL - FCFL11	327.412,80	SIM	0,00%
FII EXCELLEN - FEXC11	678.278,88	SIM	0,00%
FII GEN SHOP - FIGS11	108.303,20	SIM	0,00%
FII V PARQUE - FVPQ11	93.099,51	SIM	0,00%
FII GLPG CRI - GCRI11	100.000,00	SIM	0,00%
FII G TOWERS - GTWR11	410.310,83	SIM	0,00%
FII HABIT II - HABT11	12.147,00	SIM	0,00%
FII HECTARE - HCTR11	14.735,00	SIM	0,00%
FII HECTARE - HCTR13	9.283,05	SIM	0,00%
FII HECTARE - HCTR14	4.125,80	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	10.180,00	SIM	0,00%
FII CSHG LOG - HGLG11	18.100,00	SIM	0,00%
FII HG REAL - HGRE11	15.700,00	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU11	12.933,00	SIM	0,00%
FII HSI LOGIST - HSLG11	1.460.375,40	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML11	918.101,73	SIM	0,00%
FII FOF BREI - IBFF11	739.777,50	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM11	13.719,00	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM13	6.722,31	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE11	164.257,99	SIM	0,00%
FII KINEA HY - KNHY11	1.354.355,00	SIM	0,00%
FII KINEA IP - KNIP11	2.828.092,76	SIM	0,00%
FII KINEA - KNRI11	16.232,00	SIM	0,00%
FII LOFT II - LFTT11	1.734.000,00	SIM	0,00%
FII VBI LOG - LVBI11	11.987,00	SIM	0,00%
FII MAUA - MCCI11	10.317,00	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC11	598.500,00	SIM	0,00%
FII PATR LOG - PATL11	1.690.176,00	SIM	0,00%
FII PLURAL R - PLCR11	2.274.481,00	SIM	0,00%
FII VBI PRI - PVBI11	597.951,90	SIM	0,00%
FII RBCRI IV - RBIV11	978.120,00	SIM	0,00%
FII RBR LOG - RBRL11	109,00	SIM	0,00%
FII RBR LOG - RBRL14	109,00	SIM	0,00%
FII RBR PROP - RBRP11	9.500,00	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD - RBRR11	2.978.761,32	SIM	0,00%
FII RBR PCRI - RBRY11	10.441,00	SIM	0,00%
FII RIOB RC - RCRB11	16.620,00	SIM	0,00%
FII UBS (BR) - RECR11	11.120,00	SIM	0,00%
FII UBSOFFIC - RECT11	9.720,00	SIM	0,00%
FII RB CFOF - RFOF11	976.597,50	SIM	0,00%
FII RIONEGRO - RNGO11	58.575,00	SIM	0,00%
FII SANT REN - SARE11	3.309.558,20	SIM	0,00%
FII SDI LOG - SDIL11	10.358,00	SIM	0,00%
FII TELLUS PROP - TEPP11	9.178,00	SIM	0,00%
FII TELLUS PROP - TEPP13	1.400.746,36	SIM	0,00%
FII TG ATIVO - TGAR11	13.513,00	SIM	0,00%
FII TG ATIVO - TGAR13	2.567,47	SIM	0,00%
FII VALORAIP - VGIP13	110.520,00	SIM	0,00%
FII VALORAIP - VGIP14	3.096.107,28	SIM	0,00%
FII VALREIII - VGIR11	5.600,40	SIM	0,00%
FII VINCILOG - VILG11	12.741,00	SIM	0,00%
FII VINC COR - VINO11	6.325,00	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC11	11.574,00	SIM	0,00%
FII FATOR VE - VRTA11	11.750,00	SIM	0,00%
FII VOT LOG - VTLT11	1.319.931,64	SIM	0,00%
FII XP CRED - XPCI11	9.256,00	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG11	12.400,00	SIM	0,00%

	FII XP LOG - XPLG13	3.100,00	SIM	0,00%
	FII XP MALLS - XPML11	11.673,00	SIM	0,00%
	FII XP SELEC - XPSF11	189.618,00	SIM	0,00%
6.1	Crerios utilizados na referida avaliaao			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negcio e dispostas a realizar a transao, sem que represente uma operao forada, conforme instruo CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo atravs da marcaao a mercado			
7.	Relaao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
8.	Relaao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
9.	Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	No possui informao apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estarao a disposio dos cotistas para anlise:			
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indicao dos meios de comunicao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberaoes propostas; (ii) solicitao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procuraao.			
	A convocao da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-a mediante correspondncia encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrnico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que ser realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descriao das regras e procedimentos aplicaveis a participao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participao a distncia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto.			
	A convocao da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedncia no caso de Assembleias Gerais Ordinrias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedncia no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinrias, contado o prazo da data de comprovao de recebimento da convocao pelos Cotistas.			
10.3	Praticas para a realizao de assembleia por meio eletrnico.			
	A convocao da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-a mediante correspondncia encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrnico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que ser realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remunerao do Administrador			
11.1	Poltica de remunerao definida em regulamento:			
	O Fundo ter uma Taxa de Administrao fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeito aos valores mnimos estipulados abaixo e calculada a razo de 1/12 : (A) sobre o Patrimnio Lquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no perodo, ndices de mercado, cuja metodologia preveja crerios de incluso que considerem a liquidez das cotas e crerios de ponderao que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o ndice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na mdia diria da cotaao de fechamento das cotas de emissoo do Fundo no ms anterior ao do pagamento da remunerao. Dever ser pago ao Administrador, pelos servios de administrao, controladoria, custdia e escriturao, o valor mnimo mensal de: (a) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) at o encerramento da primeira Oferta Pblica que seja destinada ao pblico geral, conforme previsto nos documentos da respectiva Oferta Pblica; e (b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) aps o final do perodo acima mencionado. Os valores acima sero atualizados anualmente segundo a variao do IPCA, ou ndice que vier a substitui-lo, a partir do ms de inio de funcionamento do Fundo.			
	Valor pago no ano de referncia (R\$):	% sobre o patrimnio contbil:	% sobre o patrimnio a valor de mercado:	
	823.329,35	1,96%	1,96%	
12.	Governana			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	No possui informao apresentada.			
12.2	Diretor Responsvel pelo FII			
	Nome:	Danilo Christfaro Barbieri	Idade:	41
	Profissoo:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formao acadmica:	Administrador de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no perodo:	0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no perodo:	0,00	Data de inio na funao:	01/04/2018
	Principais experincias profissionais durante os ltimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Perodo	Cargo e funoes inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experincias ocorreram
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Scio-Diretor	Administrador fiduciário
	BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 at 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services

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	51,00	171.553,00	46,73%	34,58%	12,15%
Acima de 5% até 10%	1,00	20.912,00	5,70%	5,70%	
Acima de 10% até 15%	4,00	174.659,00	47,57%	10,32%	37,25%
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.brtrust.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.brtrust.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
----	---