

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, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	Telefones:	11 3133-0350
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	fii@brltrust.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, 12º andar	(11) 3073-1516
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes	10..83.0.1/08/0-00	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	1.041.590,00	Mercado
	FII TORRE AL - ALMI11	Benefícios futuros	666.100,92	Mercado
	FII BC FUND - BRCCR11	Benefícios futuros	8.784,00	Mercado
	FII BTG CRI - BTCCR11	Benefícios futuros	40.720,64	Mercado
	FII CAPI SEC - CPTS11	Benefícios futuros	10.266,00	Mercado
	FII VBI CRI - CVBI11	Benefícios futuros	2.418.760,26	Mercado

FII GALERIA - EDGA11	Benefícios futuros	35.693,09	Mercado
FII CAMPUSFL - FCFL11	Benefícios futuros	458.063,30	Mercado
FII EXCELLEN - FEXC11	Benefícios futuros	83.722,40	Mercado
FII GEN SHOP - FIGS11	Benefícios futuros	109.530,20	Mercado
FII V PARQUE - FVPQ11	Benefícios futuros	93.744,00	Mercado
FII GLPG CRI - GCRI11	Benefícios futuros	100.000,00	Mercado
FII LOUVEIRA - GRLV11	Benefícios futuros	260.739,00	Mercado
FII G TOWERS - GTWR11	Benefícios futuros	409.539,50	Mercado
FII HABIT II - HABT11	Benefícios futuros	11.900,00	Mercado
FII HECTARE - HCTR11	Benefícios futuros	14.300,00	Mercado
FII HECTARE - HCTR13	Benefícios futuros	9.009,00	Mercado
FII CSHG CRI - HGCR11	Benefícios futuros	10.105,00	Mercado
FII CSHG LOG - HGLG11	Benefícios futuros	17.315,00	Mercado
FII HG REAL - HGRE11	Benefícios futuros	15.125,00	Mercado
FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	12.670,00	Mercado
FII HSI LOG - HSLG11	Benefícios futuros	759.500,00	Mercado
FII HSI MALL - HSML11	Benefícios futuros	923.164,97	Mercado
FII FOF BREI - IBFF11	Benefícios futuros	721.843,50	Mercado
FII IRIDIUM - IRDM11	Benefícios futuros	13.550,00	Mercado
FII IRIDIUM - IRDM13	Benefícios futuros	6.639,50	Mercado
FII JS REAL - JSRE11	Benefícios futuros	160.790,89	Mercado
FII KINEA HY - KNHY11	Benefícios futuros	1.333.156,40	Mercado
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	2.836.150,70	Mercado
FII KINEA - KNRI11	Benefícios futuros	16.169,00	Mercado
FII LOFT II - LFTT11	Benefícios futuros	1.666.000,00	Mercado
FII VBI LOG - LVBI11	Benefícios futuros	11.940,00	Mercado
FII MAUA - MCC111	Benefícios futuros	10.290,00	Mercado
FII PATRIA - PATC11	Benefícios futuros	597.730,00	Mercado
FII PATR LOG - PATL11	Benefícios futuros	708.118,60	Mercado
FII PLURAL R - PLCR11	Benefícios futuros	1.741.220,00	Mercado
FII VBI PRI - PVBI11	Benefícios futuros	332.604,80	Mercado
FII RBCRI IV - RBIV11	Benefícios futuros	918.723,96	Mercado
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL11	Benefícios futuros	109,42	Mercado
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL14	Benefícios futuros	109,42	Mercado
FII RBR PROP - RBRP11	Benefícios futuros	9.396,00	Mercado
FII RBRHGRAD - RBRR11	Benefícios futuros	2.965.603,14	Mercado
FII RBR PCRI - RBRY11	Benefícios futuros	10.374,00	Mercado
FII RIOB RC - RCRB11	Benefícios futuros	16.718,00	Mercado
FII UBS (BR) - RECR11	Benefícios futuros	11.082,00	Mercado
FII UBSOFFIC - RECT11	Benefícios futuros	9.649,00	Mercado
FII RB CFOF - RFOF11	Benefícios futuros	979.797,65	Mercado
FII RIONEGRO - RNGO11	Benefícios futuros	58.566,75	Mercado
FII SANT REN - SARE11	Benefícios futuros	2.944.695,90	Mercado
FII SDI LOG - SDIL11	Benefícios futuros	10.200,00	Mercado
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII - TEPP11	Benefícios futuros	8.890,00	Mercado
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII - TEPP13	Benefícios futuros	1.356.791,80	Mercado
FII TG ATIVO - TGAR11	Benefícios futuros	13.530,00	Mercado
FII TG ATIVO - TGAR13	Benefícios futuros	2.570,70	Mercado
FII VALORAIP - VGIP13	Benefícios futuros	105.210,00	Mercado
FII VALORAIP - VGIP14	Benefícios futuros	2.947.352,94	Mercado
FII VALREIII - VGIR11	Benefícios futuros	5.499,65	Mercado
FII VINCILOG - VILG11	Benefícios futuros	12.471,00	Mercado
FII VINC COR - VINO11	Benefícios futuros	6.186,00	Mercado
FII VINCI SC - VISC11	Benefícios futuros	11.494,00	Mercado

FII FATOR VE - VRTA11	Benefícios futuros	11.281,00	Mercado
FII VOT LOG - VTLT11	Benefícios futuros	1.249.544,10	Mercado
FII XP CRED - XPCI11	Benefícios futuros	9.047,00	Mercado
FII XP LOG - XPLG11	Benefícios futuros	12.018,00	Mercado
FII XP LOG - XPLG13	Benefícios futuros	3.004,50	Mercado
FII XP MALLS - XPML11	Benefícios futuros	11.489,00	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

O patrimônio líquido do Fundo apresentou valorização de 19,76%.

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 vem se recuperando 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 os juros no Brasil e no mundo em níveis historicamente baixos continuarão sendo a principal força propulsora dos mercados, em particular para o setor de real estate, ainda que os impactos do COVID sejam sentidos pelo setor.

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	1.041.590,00	SIM	0,00%
FII TORRE AL - ALMI11	666.100,92	SIM	0,00%
FII BC FUND - BRGR11	8.784,00	SIM	0,00%
FII BTG CRI - BTRC11	40.720,64	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTS11	10.266,00	SIM	0,00%
FII VBI CRI - CVBI11	2.418.760,26	SIM	0,00%
FII GALERIA - EDGA11	35.693,09	SIM	0,00%
FII CAMPUSFL - FCFL11	458.063,30	SIM	0,00%
FII EXCELLEN - FEXC11	83.722,40	SIM	0,00%
FII GEN SHOP - FIGS11	109.530,20	SIM	0,00%
FII V PARQUE - FVPQ11	93.744,00	SIM	0,00%
FII GLPG CRI - GCRI11	100.000,00	SIM	0,00%
FII LOUVEIRA - GRLV11	260.739,00	SIM	0,00%
FII G TOWERS - GTWR11	409.539,50	SIM	0,00%
FII HABIT II - HABT11	11.900,00	SIM	0,00%
FII HECTARE - HCTR11	14.300,00	SIM	0,00%
FII HECTARE - HCTR13	9.009,00	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	10.105,00	SIM	0,00%
FII CSHG LOG - HGLG11	17.315,00	SIM	0,00%
FII HG REAL - HGRE11	15.125,00	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU11	12.670,00	SIM	0,00%
FII HSI LOG - HSLG11	759.500,00	SIM	0,00%
FII HSI MALL - HSML11	923.164,97	SIM	0,00%
FII FOF BREI - IBFF11	721.843,50	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM11	13.550,00	SIM	0,00%
FII IRIDIUM - IRDM13	6.639,50	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE11	160.790,89	SIM	0,00%
FII KINEA HY - KNHY11	1.333.156,40	SIM	0,00%
FII KINEA IP - KNIP11	2.836.150,70	SIM	0,00%
FII KINEA - KNRI11	16.169,00	SIM	0,00%

FII LOFT II - LFTT11	1.666.000,00	SIM	0,00%
FII VBI LOG - LVBI11	11.940,00	SIM	0,00%
FII MAUA - MCCI11	10.290,00	SIM	0,00%
FII PATRIA - PATC11	597.730,00	SIM	0,00%
FII PATR LOG - PATL11	708.118,60	SIM	0,00%
FII PLURAL R - PLCR11	1.741.220,00	SIM	0,00%
FII VBI PRI - PVBI11	332.604,80	SIM	0,00%
FII RBCRI IV - RBIV11	918.723,96	SIM	0,00%
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL11	109,42	SIM	0,00%
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL14	109,42	SIM	0,00%
FII RBR PROP - RBRP11	9.396,00	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD - RBRR11	2.965.603,14	SIM	0,00%
FII RBR PCRI - RBRY11	10.374,00	SIM	0,00%
FII RIOB RC - RCRB11	16.718,00	SIM	0,00%
FII UBS (BR) - RECR11	11.082,00	SIM	0,00%
FII UBSOFFIC - RECT11	9.649,00	SIM	0,00%
FII RB CFOF - RFOF11	979.797,65	SIM	0,00%
FII RIONEGRO - RNGO11	58.566,75	SIM	0,00%
FII SANT REN - SARE11	2.944.695,90	SIM	0,00%
FII SDI LOG - SDIL11	10.200,00	SIM	0,00%
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII - TEPP11	8.890,00	SIM	0,00%
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII - TEPP13	1.356.791,80	SIM	0,00%
FII TG ATIVO - TGAR11	13.530,00	SIM	0,00%
FII TG ATIVO - TGAR13	2.570,70	SIM	0,00%
FII VALORAIP - VGIP13	105.210,00	SIM	0,00%
FII VALORAIP - VGIP14	2.947.352,94	SIM	0,00%
FII VALREIII - VGIR11	5.499,65	SIM	0,00%
FII VINCILOG - VILG11	12.471,00	SIM	0,00%
FII VINC COR - VINO11	6.186,00	SIM	0,00%
FII VINCI SC - VISC11	11.494,00	SIM	0,00%
FII FATOR VE - VRTA11	11.281,00	SIM	0,00%
FII VOT LOG - VTLT11	1.249.544,10	SIM	0,00%
FII XP CRED - XPCI11	9.047,00	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG11	12.018,00	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG13	3.004,50	SIM	0,00%
FII XP MALLS - XPML11	11.489,00	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**
A marcação de preço dos Fundos Imobiliários é feita através da marcação a mercado.

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.**
O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

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 pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, 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	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.					
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 sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. 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:	
733.861,37		1,76%		1,76%	
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
Nome:		Danilo Christóforo Barbieri		Idade:	
				41	
Profissão:		Administrador de empresas		CPF:	
				28729710847	
E-mail:		dbarbieri@brltrust.com.br		Formação acadêmica:	
				Administração 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	
BANCO SANTANDER BRASIL S.A		de 1999 até 03/2016		Superintendente	
				Administração fiduciária	
				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
Até 5% das cotas		51,00	171.570,26	46,73%	34,58%
Acima de 5% até 10%		1,00	20.892,97	5,69%	0,00%
Acima de 10% até 15%		4,00	174.660,78	47,58%	10,32%
Acima de 15% até 20%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%		0,00	0,00	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%		0,00	0,00	0,00%	0,00%

	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
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. Fatores de Risco](#)

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
----	---