

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	28.737.771/0001-85
Data de Funcionamento:	27/12/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRALZRCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	997.042,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	1/2019	Data de Encerramento do Trimestre:	29/03/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Sim		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos

Não possui informação apresentada.						
1.1.2	Imóveis					
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados					
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel
	Air Liquide São Paulo/SP Av. Presidente Wilson 5.874, São Paulo, SP Área (m2): 5.008,00 N° de unidades ou lojas: 1 Direito de Propriedade	0,0000%	0,0000%	44,2656%	Gases Medicinais e Industriais	44,2656%
	Atento Rio de Janeiro/RJ Avenida Dom Hélder Câmara 3.203 e 3.229, Rio de Janeiro, RJ Área (m2): 8.178,00 N° de unidades ou lojas: 1 Direito de Propriedade	0,0000%	0,0000%	54,4697%	CRM e BPO	54,4697%
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento		% de contratos dos imóveis alugados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis alugados na faixa (% em relação às receitas do FII)	
	Até 3 meses					
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses					
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses					
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses					
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses					
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses					
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses					
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses					
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses					
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses					
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses					
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses					
	Acima de 36 meses		100,0000%		98,7353%	
	Prazo indeterminado					
1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de			% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)	

		imóveis para renda acabados)							
	IGP-M								
	INPC								
	IPCA	100,0000%	100,0000%						
	INCC								
1.1.2.1.4	<p>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</p> <p>Air Liquide São Paulo/SP: - Todas as benfeitorias deverão ser previamente autorizadas pelo proprietário do imóvel - Atualização monetária anual pelo IPCA - Renúncia ao direito de revisão judicial do valor de aluguel - Em caso de rescisão antecipada, indenização equivalente ao valor do aluguel em vigor à época, multiplicado pelo número de meses remanescentes até término do contrato - Seguro Patrimonial com o valor da indenização em montante suficiente à reposição dos imóveis no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação dos imóveis à época da contratação da apólice e de suas renovações, avaliação esta que deve ser realizada por empresa especializada, de primeira linha, idônea e de renome no Brasil. Garantia adicional de fiança bancária, com prazo de 12 meses, renovável anualmente, com valor equivalente ao menor entre (a) R\$ 25.250.000,00 e (b) o aluguel vigente à época da renovação, multiplicado pelo número de meses restantes do contrato. Atento Rio de Janeiro/RJ: - Todas as benfeitorias deverão ser previamente autorizadas pelo proprietário do imóvel - Atualização monetária anual pelo IPCA - Renúncia ao direito de revisão judicial do valor de aluguel - Em caso de rescisão antecipada, indenização equivalente ao valor do aluguel em vigor à época, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o término do contrato - Seguro patrimonial, cuja apólice deverá ser emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, que deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 100 vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações. - Garantia adicional de fiança bancária, com prazo de 12 meses, renovável anualmente, com valor equivalente a 12 vezes o aluguel vigente à época da renovação, bem como o valor do IPTU incidente sobre o imóvel.</p>								
1.1.2.1.5	<p>Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</th> <th>Características contratuais</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Air Liquide São Paulo/SP</td> <td>Não possui características que destoem dos demais</td> </tr> <tr> <td>Atento Rio de Janeiro/RJ</td> <td>Não possui características que destoem dos demais</td> </tr> </tbody> </table>			Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais	Air Liquide São Paulo/SP	Não possui características que destoem dos demais	Atento Rio de Janeiro/RJ	Não possui características que destoem dos demais
Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais								
Air Liquide São Paulo/SP	Não possui características que destoem dos demais								
Atento Rio de Janeiro/RJ	Não possui características que destoem dos demais								
1.1.2.1.6	<p>Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</p> <p>Os imóveis do portfólio do Fundo estão 100% ocupados, sendo de responsabilidade das locatárias a manutenção de seguros patrimoniais vigentes ao longo do prazo de locação. De todo modo, caso venha a haver necessidade de contratação de seguros patrimoniais, a política da Gestora é a seguinte: - Identificar a especificação técnica dos seguros e as empresas capazes de atender a demanda - Solicitar, no mínimo, 3 (três) propostas, que deverão conter: (a) preço, (b) descrição do serviço ou especificação do produto, (c) condições de pagamento, e (d) prazo de entrega, sendo aconselhável que a minuta do contrato a ser celebrado seja encaminhada juntamente com a proposta - Monitorar prazos de vencimento e providenciar renovações tempestivamente, de forma a manter os seguros vigentes durante todo o prazo de locação, sem interrupções.</p>								
1.1.2.2	<p>Imóveis para renda em construção</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>								
1.1.2.3	<p>Imóveis para Venda Acabados</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>								
1.1.2.4	<p>Imóveis para Venda em Construção</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>								
1.1.3	<p>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>								
1.2	<p>Ativos financeiros</p>								
1.2.1	<p>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</p>								

	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	SOBERANO SIMPLES FIC	06.175.696/0001-73	34.644,55
			Valor (R\$)
			1.580.474,39
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		317,05
	Títulos Públicos		0,00
	Títulos Privados		0,00
	Fundos de Renda Fixa		1.580.474,39
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas,	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL

	data da alienação, entre outras características relevantes)			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Outras Informações			
3.1	Rentabilidade Garantida			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não possui informação apresentada.			
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Não possui informação apresentada.			

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	2.248.476,04	2.248.476,04
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		0
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	0,03	0,03
	Resultado líquido de imóveis para renda	2.248.476,07	2.248.476,07
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	2.248.476,07	2.248.476,07
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	28.416,95	28.416,95
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		

	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-6.159,79	-6.159,79
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	22.257,16	22.257,16
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-267.006,71	-267.006,71
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente	-12.950,01	0
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-6.014,78	-6.014,78
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-3.624,99	0
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas	-8.932,5	-8.932,5
	Total de outras receitas/despesas	-298.528,99	-281.953,99
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	1.972.204,24	1.988.779,24

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = $\sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	1.988.779,24
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	1.889.340,278
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	99.438,96
J = G - $\sum H + I$	Rendimentos declarados	1.988.779,238
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-1.313.748,12
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	675.031,118
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	100,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispoendo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	<p>Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantêm vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.