

[Imprimir](#)

Informe Anual

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:	06/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA	21.950.366/0001-00	Rua Joaquim Floriano. 820. 5 Andar. CJ54, Itaim BIBI. CEP 04534-003	(11) 3073-1516
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - São Paulo/SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO INDUSVAL S.A.	61.024.352/0001-71	Rua Boa Vista, 356 - São Paulo SP	(11) 3315-2777
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ :	CNPJ	Endereço	Telefone
	CETIP	09.358.105/0001-91	Alameda Xingu, 350 - Alphaville Industrial, Barueri - SP, 06455-000	(11) 3105-2463
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Imóvel Comercial Del Castilho	Obtenção de Renda Imobiliária	51.618.607,67	Captação inicial
	Imóvel Air Liquide	Obtenção de Renda Imobiliária	41.887.194,72	Captação inicial
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:			
	<p>Não planejamos investimentos nos imóveis atualmente integrantes da carteira do Fundo. De todo modo, 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, que também consta em nossos relatórios gerenciais divulgados mensalmente. Acreditamos que isto poderá propiciar benefícios adicionais ao cotista, como maior ganho de escala e diluição de custos de operação, maior diversificação de risco entre imóveis, regiões e inquilinos, otimização do rendimento por cota distribuído aos cotistas e incremento da liquidez das cotas no mercado secundário da B3.</p>			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			

	A média do rendimento distribuído por cota no período de fevereiro de 2018 (quando os imóveis atualmente integrantes da carteira do Fundo foram adquiridos) a junho de 2018 (fechamento do exercício fiscal do Fundo) foi R\$ 0,64, correspondente ao rendimento anualizado de 7,7% considerando a cota da primeira Emissão de R\$ 100,00. Desta forma, o resultado do Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11) seguiu o previsto no Estudo de Viabilidade do Prospecto da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão para a aquisição de 2 imóveis.																
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																
	Observamos sinais de retomada do mercado imobiliário em seus diferentes segmentos, ainda que haja algum nível de incerteza em função das eleições presidenciais ao final do ano. Empresas de diferentes setores têm buscado ativamente operações envolvendo contratos atípicos (Built-to-Suit e Sale & Leaseback), bem como investidores que detêm este tipo de operação têm se mostrado dispostos à negociação. No longo prazo, este aquecimento do mercado imobiliário é bastante relevante para a performance do Fundo. Contudo, dada nossa política de investimentos restrita a imóveis com contratos de locação atípicos, no curto e médio prazos entendemos que também são bastante relevantes a qualidade de crédito dos locatários e a qualidade das garantias adicionais dos contratos de locação. Neste quesito, estamos bastante confortáveis com a qualidade de crédito da Air Liquide e da Atento, por (1) sua atuação multinacional, (2) por terem capital aberto em grandes bolsas de valores e (3) por suas posições de destaque em seus mercados de atuação. Isso tem sido corroborado por seus resultados recentes divulgados a mercado. Adicionalmente, as fianças bancárias que garantem ambos os contratos de locação do Fundo se mantêm sólidas e proporcionam proteção adicional ao Cotista. A tese de investimento do Fundo detalhada está disponível no site (www.alianza.com.br/alzr11), na seção Por Que Investir.																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																
	Sem assumir novas aquisições, esperamos que a performance do Fundo seja àquela do primeiro semestre de 2018, com incrementos nos rendimentos decorrentes de: 1) até junho de 2019, eliminação do componente de custo referente às despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo, 2) redução do custo de escriturador, em sequência à substituição do Itaú pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., 3) incidência das taxas de gestão e administração sobre o valor de mercado, ao invés do valor patrimonial, 4) correção dos alugueis pelo IPCA em fevereiro e abril de 2019. De todo modo, conforme cláusula 3 acima, permanecemos atentos a novas oportunidades para ampliar a carteira de imóveis do Fundo dentro dos parâmetros da Política de Investimento prevista no Prospecto e no Regulamento, o que poderá propiciar benefícios adicionais ao cotista, como maior ganho de escala e diluição de custos de operação, maior diversificação de risco entre imóveis, regiões e inquilinos, otimização do rendimento por cota distribuído aos cotistas e incremento da liquidez das cotas no mercado secundário da B3.																
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>Imóvel Comercial Del Castilho</td> <td>51.740.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,24%</td> </tr> <tr> <td>Imóvel Air Liquide</td> <td>43.760.000,00</td> <td>SIM</td> <td>4,47%</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\$)	Imóvel Comercial Del Castilho	51.740.000,00	SIM	0,24%	Imóvel Air Liquide	43.760.000,00	SIM	4,47%
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\$)																
Imóvel Comercial Del Castilho	51.740.000,00	SIM	0,24%														
Imóvel Air Liquide	43.760.000,00	SIM	4,47%														
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação																
	Método utilizado para imóveis: Capitalização de Renda e fluxo de caixa descontado																
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:																
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii-fis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual																
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.																
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com																
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.																
	(i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																

Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA, mas a ser pago ao Gestor, nos termos do §4º deste artigo; e (c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA e a ser pago a terceiros.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
167.420,57	0,17%	0,17%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	Idade:	41 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
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:	29/09/2016

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

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	2.085,00	871.536,00	87,41%	72,53%	14,88%
Acima de 5% até 10%	2,00	125.506,00	12,59%	0,00%	12,59%
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	<p>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.</p> <p>De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p>
15.2	<p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p>
15.3	<p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p>

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
----	---