



FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
DATA-BASE: 31/DEZEMBRO/2018

ADMINISTRADORES DE CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS	Os campos assinalados com “FG” são facultativos para o administrador registrado na categoria gestor de recursos
1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário	Fabio Figueiredo Carvalho
1.1. Declarações dos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários e pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e desta Instrução, atestando que:	Conforme Anexo I
(i) Reviram o formulário de referência	Conforme Anexo I
(ii) Que o conjunto de informações contido no Formulário de Referência – Anexo 15-II é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa	Conforme Anexo I
2. Histórico da empresa	
2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa	<p>A Alianza Gestão de Recursos Ltda. foi constituída em Fevereiro de 2015 para atuar na gestão de recursos de terceiros, através de Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Fundos.</p> <p>A empresa é especializada em propriedades comerciais, com foco especial na aquisição e desenvolvimento de projetos de Built-To-Suit e Sale & Leaseback.</p> <p>Como Gestora de Recursos, a empresa possui atualmente dois Fundos Imobiliários, sendo o FII Alianza Trust Renda Imobiliária (ALZR11) listado na B3 desde Dezembro/2017, com Patrimônio Líquido de cerca de R\$ 100MM e mais de 3.000 investidores, e o NE LOGISTIC FII, não listado, com Patrimônio Líquido de R\$ 530MM, e um Fundo Multimercado com Patrimônio Líquido de R\$ 58MM.</p>

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo:	
a. Os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário	Em 31/07/2015, o sócio Alberto Cezar Sassoun se retirou da sociedade, que adquiriu suas cotas. Em 05/01/2017, a participação dos sócios Fabio Figueiredo Carvalho e Ricardo Munaretti Madeira na sociedade passou a ser detida quase em sua totalidade de forma indireta, através da holding Alianza Partners Ltda. Em 15/02/2017 a Tag Properties Desenvolvimento e Gestão Imobiliária Ltda entrou na sociedade com uma participação de 33,23%.
b. Escopo das atividades	Não houve alteração no escopo das atividades pretendidas desde sua fundação, permanecendo a pretensão de atuar na gestão de recursos de terceiros, prioritariamente com ativos ligados ao setor imobiliário, através de Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Fundos.
c. Recursos humanos e computacionais	Desde sua fundação, 1 dos sócios pessoa física se retirou e um novo ingressou. Hoje a equipe é composta de 10 colaboradores, dentre eles os 2 sócios-fundadores da CIA. Os recursos computacionais sofreram poucas alterações, sendo a principal delas a migração do servidor local para a nuvem.
d. Regras, políticas, procedimentos e controles internos	Em Dezembro de 2018, foram atualizadas as políticas da Instituição conforme legislação. Dentre as Políticas e Manuais, foram atualizados e/ou criados: Código de Ética e Padrão de Conduta, Plano de Continuidade de Negócios, Política de Rateio e Divisão de Ordens, Política de Riscos, Política de Exercício do Direito de Votos, Manual de Liquidez, Política de Segurança Cibernética, Política de Contratação de Prestadores de Serviços, Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários, Política de Segregação de Atividades, Política de Controles Internos, Política de

	Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado e Política de Decisão de Investimentos.
3. Recursos humanos	
3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:	.
a. Número de sócios	8
b. Número de empregados	2
c. Número de terceirizados	0
d. Lista das pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteiras de valores mobiliários e atuam exclusivamente como prepostos ou empregados da empresa	<u>Diretor de Investimentos e Finanças</u> Fabio Figueiredo Carvalho (CPF: 285.390.348-67)
4. Auditores	
4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:	
a. Nome empresarial	N/A
b. Data de contratação dos serviços	N/A
c. Descrição dos serviços contratados	N/A
5. Resiliência financeira	
5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:	
a. Se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários	Sim, as receitas provenientes de taxas de administração são suficientes para cobrir os custos e investimentos com a atividade.

<p>b. Se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)</p>	<p>Sim, o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c, porém não ultrapassam R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).</p>
<p>5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução</p>	<p>FG</p>
<p>6. Escopo das atividades</p>	
<p>6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo:</p>	
<p>a. Tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)</p>	<p>Gestão discricionária de recursos de terceiros, respeitando os limites da legislação e dos regulamentos registrados dos veículos de investimento estruturados.</p>
<p>b. Tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)</p>	<p>Ativos, projetos e empresas ligadas ao setor imobiliário através de fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participações e fundos de fundos.</p>
<p>c. Tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão</p>	<p>Valor mobiliário objeto de gestão:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos de Investimento Imobiliário ▪ Fundo de Investimento em Participações ▪ Fundo de Fundos
<p>d. Se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor</p>	<p>A Alianza Gestão de Recursos poderá atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento em que seja gestora.</p>
<p>6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:</p>	
<p>a. Os potenciais conflitos de interesses</p>	<p>As carteiras de valores mobiliários a serem geridas pela Alianza Gestão de Recursos poderão investir em</p>

existentes entre tais atividades; e	projetos desenvolvidos pela Alianza Negócios Imobiliários, empresa sob controle comum.
b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades.	<p>A Alianza Negócios Imobiliários, empresa que possui o controle em comum com a Alianza Gestão de Recursos, tem como foco o desenvolvimento de projetos imobiliários diferenciados, sendo eles residenciais, comerciais, industriais e logísticos no Brasil. Além disto, a empresa atua no desenvolvimento de projetos imobiliários estruturados, atendendo a necessidades específicas de grandes empresas via contratos de Built-to-Suit (BTS) ou Sale-Leaseback (SLB).</p> <p>Os fundos a serem geridos pela Alianza Gestão de Recursos poderão investir em projetos desenvolvidos pela Alianza Negócios Imobiliários ou por alguma de suas SPEs constituídas para tal fim, podendo ser considerado um potencial conflito de interesse que precisa ser monitorado e mitigado.</p>
6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa, fornecendo as seguintes informações:	
a. número de investidores (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)	3.128
b. número de investidores, dividido por:	
i. pessoas naturais	3.087
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	10
iii. instituições financeiras	1
iv. entidades abertas de previdência complementar	0
v. entidades fechadas de previdência complementar	0

vi. regimes próprios de previdência social	0
vii. seguradoras	0
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	0
ix. clubes de investimento	0
x. fundos de investimento	29
xi. investidores não residentes	1
xii. outros (especificar) - Sócios administradores e demais pessoas ligadas ao emissor - Associações	0
c. recursos financeiros sob administração (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)	R\$ 692.808.460,55
d. recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior	0
e. recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes)	FG
f. recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:	
i. pessoas naturais	R\$ 93.963.534,47
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 2.785.122,82
iii. instituições financeiras	R\$ 2.667.654,00
iv. entidades abertas de previdência complementar	0

v. entidades fechadas de previdência complementar	0
vi. regimes próprios de previdência social	0
vii. seguradoras	0
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	0
ix. clubes de investimento	0
x. fundos de investimento	R\$ 115.837.684,68
xi. investidores não residentes	R\$ 476.853.718,99
xii. outros (especificar) - Sócios administradores e demais pessoas ligadas ao emissor - Associações	0
6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:	
a. ações	0
b. debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	0
c. títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	0
d. cotas de fundos de investimento em ações	0
e. cotas de fundos de investimento em participações	0
f. cotas de fundos de investimento imobiliário	R\$ 678.282.913,73
g. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	0
h. cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 14.112.481,28
i. cotas de outros fundos de investimento	0
j. derivativos (valor de mercado)	0

k. outros valores mobiliários	0
l. títulos públicos	0
m. outros ativos	0
6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária	FG
6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	N/A
7. Grupo econômico	
7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:	
a. Controladores diretos e indiretos	<u>Controladores Diretos:</u> Alianza Participações Ltda - CNPJ 27.118.757/0001-30 <u>Controladores Indiretos:</u> Fabio Figueiredo Carvalho (CPF 285.390.348-67) Ricardo Munaretti Madeira (CPF 269.535.588-22) Thiago Fernandes de Castro (CPF 263.478.098-26)
b. Controladas e coligadas	N/A
c. Participações da empresa em sociedades do grupo	N/A
d. Participações de sociedades do grupo na empresa	Alianza Partners Ltda (CNPJ 27.118.757/0001-30): 85%
e. Sociedades sob controle comum	Alianza Negócios Ltda. (CNPJ: 17.212.109/0001-95)
7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 7.1.	A empresa não julga necessário inserir organograma do grupo econômico.
8. Estrutura operacional e administrativa	

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:	
a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico	<p>Assembleia de Cotistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deliberar acerca do direcionamento da sociedade, definir planejamento/orçamento do exercício, definir políticas de contratações e Recursos Humanos, entre outros assuntos de interesse estratégico da empresa. <p>Comitês:</p> <p><u>Investimentos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Análise e decisão de investimento em oportunidades prospectadas; -Gestão de portfólio; -Monitoramento dos investimentos realizados. <p><u>Risco e Compliance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Criação e manutenção das políticas de gestão de risco e Compliance; -Verificação e cumprimento das políticas implementadas; -Checagem das oportunidades de investimentos a serem analisadas pelo comitê de investimento; -Criação e monitoramento do plano de continuidade de negócios. <p><u>Recursos Humanos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Definição do organograma funcional adequado para empresa; - Definição da política de contratação. - Definição da política de compensação. - Avaliação de desempenho dos colaboradores. <p>Departamentos:</p> <p><u>Novos Negócios</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsável pelas atividades de prospecção,
b. Em relação aos comitês, sua composição,	<p><u>Investimentos</u></p> <p>Membros:</p>

<p>frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões</p>	<p>- Fabio Figueiredo Carvalho - Ricardo Munaretti Madeira - José Roberto Ribeiro</p> <p>Periodicidade: uma vez por trimestre. Registro de decisões: uma ata assinada pelos membros e arquivada na sede da sociedade.</p> <p><u>Risco/Compliance</u></p> <p>Membros: - José Roberto Ribeiro - Ricardo Munaretti Madeira</p> <p>Periodicidade: uma vez por trimestre. Registro de decisões: uma ata assinada pelos membros e arquivada na sede da sociedade.</p> <p><u>Recursos Humanos</u></p> <p>Membros: - Fabio Figueiredo Carvalho - Ricardo Munaretti Madeira</p> <p>Periodicidade: uma vez por trimestre. Registro de decisões: uma ata assinada pelos membros e arquivada na sede da sociedade.</p>
<p>c. Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais</p>	<p><u>Fabio Figueiredo Carvalho;</u></p> <p>Diretor de Investimentos e Finanças - Responsável pela administração e gestão de carteiras de valores mobiliários; - Representação perante CVM, ANBIMA e outras entidades de mercado; - Coordenação do Comitê de Investimentos.</p> <p><u>Ricardo Munaretti Madeira</u></p> <p>Diretor de Novos Negócios - Responsável pela gestão do Departamento de Novos Negócios</p> <p><u>José Roberto Ribeiro</u></p> <p>Diretor de Operações, Risco e Compliance. - Responsável pela gestão do Departamento de Operações, Risco e Compliance; - Coordenação do Comitê de Risco e Compliance</p>
<p>8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da</p>	<p>A empresa não julga necessário inserir organograma da</p>

estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1.	estrutura administrativa.		
8.3. Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:			
a. Nome	Fabio Figueiredo Carvalho	Ricardo Munaretti Madeira	José Roberto Ribeiro
b. Idade	41	40	40
c. Profissão	Administrador	Arquiteto	Contador
d. CPF ou número do passaporte	285.390.348.67	269.535.588-22	027.587.239-48
e. Cargo ocupado	Diretor de Investimentos e Finanças	Diretor de Novos Negócios	Diretor de Operações, Risco e Compliance
f. Data da posse	02/02/2015	02/02/2015	27/06/2016
g. Prazo do mandato	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado
h. Outros cargos ou funções exercidos na empresa	N/A	N/A	N/A
8.4. Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer:	Fabio Figueiredo Carvalho		
a. Currículo, contendo as seguintes informações:			
i. Cursos concluídos;	Formação - 1996 a 2002: Universidade Mackenzie – Administração de Empresas - 2010 a 2012: Harvard Business School – Owners and President’s Management Program Formação Extracurricular - 2002: FGV-SP – Análise Avançada de Demonstrações Financeiras - 2001: FGV-SP – Banking – Administração de		

	Instituições Financeiras
ii. Aprovação em exame de certificação profissional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CGA: 28/09/2009 ▪ CNPI: 10/11/2004
iii. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
<ul style="list-style-type: none"> • Nome da empresa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbe Investimentos ▪ TRX Investimentos ▪ Alianza Gestão de Recursos
<ul style="list-style-type: none"> • Cargo e funções inerentes ao cargo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbe Investimentos: sócio responsável pelo departamento de análise de investimentos (research próprio) e com participação diária nas decisões relativas aos portfólios dos fundos da gestora. ▪ TRX: Sócio Fundador e membro do conselho de administração. ▪ Alianza: Sócio Fundador, responsável pela Gestão de Recursos da CIA.
<ul style="list-style-type: none"> • Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbe Investimentos: Gestão de carteiras de valores mobiliários, principalmente ações de companhia abertas brasileiras. ▪ TRX: Gestão de Investimentos imobiliários, com foco em Built-to-Suit, Sale-Leaseback, bem como emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) com lastro em financiamento a imóveis destinados a operações logística ou industrial, edifícios corporativos e operação varejista. ▪ Alianza: Gestão de Investimentos, com foco em Fundos Imobiliários e Fundos de Fundos
<ul style="list-style-type: none"> • datas de entrada e saída do cargo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alianza Gestão de Recursos: 2015 – Atual ▪ Orbe Investimentos: 2002 – 2014 ▪ TRX Investimentos: 2007 – 2014
8.5. Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e desta Instrução, fornecer:	José Roberto Ribeiro
a. currículo, contendo as seguintes informações:	
i. cursos concluídos;	Formação

	2000 – 2004: Faculdades Integradas Tibriçá – Ciências Contábeis 2010 – 2011: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – MBA em Controladoria
ii. aprovação em exame de certificação profissional	N/A
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
<ul style="list-style-type: none"> nome da empresa 	<ul style="list-style-type: none"> Bracor Investimentos Imobiliários
<ul style="list-style-type: none"> cargo e funções inerentes ao cargo 	<u>Bracor Investimentos Imobiliários:</u> Analista de Controladoria <ul style="list-style-type: none"> Responsável pelo planejamento e controle financeiro da Holding, subsidiárias integrais e JVs Reporte ao Controller da Holding
<ul style="list-style-type: none"> atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	Empresa de investimentos imobiliários focada em propriedades comerciais para renda.
<ul style="list-style-type: none"> Datas de entrada e saída do cargo 	<ul style="list-style-type: none"> Bracor Investimentos Imobiliários: 2007 – 2011
8.6. Em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer:	É a mesma pessoa do item anterior.
a. currículo, contendo as seguintes informações:	N/A
i. cursos concluídos;	N/A
ii. aprovação em exame de certificação profissional	N/A
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	N/A
<ul style="list-style-type: none"> nome da empresa 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> cargo e funções inerentes ao 	N/A

cargo	
<ul style="list-style-type: none"> atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> datas de entrada e saída do cargo 	N/A
8.7. Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4, fornecer:	A empresa não presta serviço de distribuição de valores mobiliários.
a. currículo, contendo as seguintes informações:	N/A
i. cursos concluídos;	N/A
ii. aprovação em exame de certificação profissional	N/A
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	N/A
<ul style="list-style-type: none"> nome da empresa 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> cargo e funções inerentes ao cargo 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> datas de entrada e saída do cargo 	N/A
8.8. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:	
a. Quantidade de profissionais	6
b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	<ul style="list-style-type: none"> <u>Fabio Figueiredo Carvalho (Diretor de Investimentos e Finanças)</u>: Responsável final, na qualidade de Diretor de Investimentos e Finanças da

	<p>Alianza Gestão de Recursos, pela gestão dos fundos de investimentos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Ricardo Munaretti Madeira (Diretor de Novos Negócios)</u>: Responsável pela prospecção de novos negócios, negociação, estruturação, execução, monitoramento e desinvestimento dos projetos imobiliários. ▪ <u>Paulo Mauro Castro, CFA, CAIA</u>: Em conjunto com o Diretor de Investimentos e Finanças, responsável pela análise e estruturação de investimentos para os projetos desenvolvidos pelos fundos de investimento. ▪ <u>Victor Haim</u>: Suporte às atividades desempenhadas pelo Diretor de Novos Negócios, como foco em prospecção de novos negócios, negociação, estruturação e monitoramento e desinvestimento dos projetos imobiliários. ▪ <u>Marcelo Renda</u>: Suporte total às atividades da área de investimentos. ▪ <u>Douglas Padilha</u>: Suporte às atividades desempenhadas pelo Diretor de Novos Negócios, com foco na execução de projetos de engenharia em parceria com fornecedores contratados para este fim. ▪ <u>Gerson Romero</u>: Gestão de propriedades e de projetos imobiliários ▪ <u>Gustavo Falcin</u>: Gestão de Middle Office, relacionamento com Administradores de Recursos, Custodiantes e Auditoria de Fundos de Investimento.
<p>c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	<p>A empresa conta com sistemas e softwares voltados para a avaliação e acompanhamento de projetos imobiliários, gestão de portfólios e gerenciamento empresarial.</p> <p>Lista de Sistemas de Informação:</p> <p><u>Terceiros</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sienge, Google Earth Pro, Basecamp, Economática <p><u>Próprios</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestão de Portfólio, Sistema de Modelagem e Viabilidade de Investimentos e Banco de Dados Proprietário da Empresa <p>Rotinas e Procedimentos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Submeter as oportunidades prospectadas aos

	<p>modelos de análise e viabilidade interno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buscar constantemente informações atualizadas da evolução dos investimentos realizados e consolidar em relatório gerencial ▪ Utilizar os sistemas de informação Económica e outras fontes de públicas para adquirir dados atualizadas de mercado ligados a fundos imobiliários.
<p>8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:</p>	
<p>a. Quantidade de profissionais</p>	2
<p>b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>José Roberto Ribeiro (Diretor de Operações, Risco e Compliance)</u>: Responsável final pelo desenvolvimento e aplicação das regras, políticas, procedimentos e controles internos. Responsável por monitorar enquadramento de carteiras de valores mobiliários perante as normas legais vigentes e os seus regulamentos. Responsável por monitorar enquadramento da sociedade e dos fundos de investimento ao Código de Auto Regulação da ANBIMA. ▪ <u>Edivania Cirino Gomes</u>: Auxílio na execução de processos internos de controladoria e outros controles, além de desenvolvimento e manutenção de relatórios de enquadramento diversos. Responsável por envio e recebimento de informações de e para CVM, ANBIMA e prestadores de serviços para fundos.
<p>c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	<p>A empresa conta com sistemas e softwares voltados para a avaliação e acompanhamento de projetos imobiliários, gestão de portfólios e gerenciamento empresarial.</p> <p>Lista de Sistemas de Informação:</p> <p><u>Terceiros</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sienge, Excel, Basecamp

	<p>Rotinas e Procedimentos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acompanhamento da aplicação da política de voto ▪ Acompanhamento da aplicação do Código de Conduta e Ética da empresa ▪ Análise de enquadramento de carteiras de valores mobiliários perante as normas legais vigentes ▪ Análise de enquadramento de carteira perante os seus regulamentos ▪ Acompanhamento do enquadramento da sociedade e dos fundos de investimento ao Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA
<p>d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor</p>	<p>O responsável pelo departamento de Risco e Compliance não faz parte da equipe de investimentos. As políticas de remuneração são desenhadas de forma a recompensar o trabalho de controles, compliance e risco de forma totalmente independente de resultados de investimentos alcançados, bem como de desempenho comercial de empresa. Isso torna a área responsável pelo compliance da empresa independente da área de investimentos e área comercial da empresa.</p>
<p>8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:</p>	
<p>a. Quantidade de profissionais</p>	<p>2</p>
<p>b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>José Roberto Ribeiro (Diretor de Operações, Risco e Compliance)</u>: Responsável final pelo desenvolvimento e aplicação das regras, políticas e procedimentos de controle de risco. Responsável pela verificação da aderência dos investimentos dos fundos às políticas de Gestão de Risco da gestora e políticas de investimento de cada veículo. ▪ <u>Edivania Cirino Gomes</u>: Corresponsável pelo desenvolvimento e geração de relatórios, sistemas e processos de gestão de risco dos veículos de investimento.
<p>c. Os sistemas de informação, as rotinas e os</p>	<p><u>Terceiros</u></p>

<p>procedimentos envolvidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Visio, Sienge (ERP), Google Earth Pro, Economática <p><u>Próprios</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestão de Portfólio, Sistema de Modelagem e Viabilidade de Investimentos. <p>Rotinas e Procedimentos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise de enquadramento de carteiras de valores mobiliários perante as políticas de risco definidas. ▪ Monitoramento de carteiras perante os modelos de risco. ▪ Acompanhamento diário de evolução de parâmetros de risco dos ativos em portfolio. ▪ Acompanhamento de parâmetros de mercado e alterações de mercado para identificar eventuais impactos nos parâmetros de risco monitorados em cada dimensão (Liquidez, Mercado, Operacional).
<p>d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor</p>	<p>O responsável pelo departamento de Risco e Compliance é diretor estatutário e não faz parte da equipe de investimentos. As políticas de remuneração são desenhadas de forma a recompensar o trabalho de controles, compliance e risco de forma totalmente independente de resultados de investimentos alcançados, bem como de desempenho comercial de empresa. Isso torna a área responsável pelo compliance da empresa independente da área de investimentos e área comercial da empresa.</p>
<p>8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas, incluindo:</p>	<p style="text-align: center;">FG</p>
<p>a. Quantidade de profissionais</p>	<p style="text-align: center;">FG</p>
<p>b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	<p style="text-align: center;">FG</p>

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade	FG
8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:	A empresa não presta serviço de distribuição de valores mobiliários.
a. quantidade de profissionais	N/A
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	N/A
c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas	N/A
d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição	N/A
e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	N/A
8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	N/A
9. Remuneração da empresa	
9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1, indicar as principais formas de remuneração que pratica	A Alianza Gestão de Recursos irá remunerar suas atividades apenas através da arrecadação de taxas de administração e performance das carteiras de valores mobiliários geridas.
9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente, durante o mesmo período, dos clientes em decorrência de:	
a. taxas com bases fixas	100%
b. taxas de performance	N/A

c. taxas de ingresso	N/A
d. taxas de saída	N/A
e. outras taxas	N/A
9.3. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	-
10. Regras, procedimentos e controles internos	
10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços	FG
10.2. Descrever como os custos de transação com valores mobiliários são monitorados e minimizados	A gestora terá uma política de seleção de parceiros e intermediários para a negociação de valores mobiliários. Além de questões qualitativas, de confiabilidade e eficiência, são considerados na seleção os custos de transação, que são comparados a alternativas de mercado, trimestralmente.
10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar , tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.	<p>O recebimento de soft dollar é proibido aos colaboradores da Alianza, e caso constatado terá o tratamento disciplinar a ser definido pelo Diretor de Compliance e os Sócios da Alianza em Comitê.</p> <p>Entretenimento e presentes recebidos de funcionários de parceiros ou clientes são proibidos, bem como o pagamento ou oferta de qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou organização, particular ou governamental, se tais pagamentos, contribuições e presentes forem ou puderem ser considerados ilegais ou duvidosos, excetuando-se os casos de presente para ou de pessoas que possuam relacionamento comercial com a Alianza, de valor estimado de até R\$ 200,00 (duzentos reais).</p>
10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados	<p>Quando e como o PCN é ativado</p> <p>O PCN da Alianza é ativado por um dos sócios-gestores em situações em que a capacidade da empresa de conduzir seus negócios em seu curso normal for</p>

severamente comprometida. São exemplos de casos de comprometimento qualquer situação que torne inviável aos sócios e funcionários acessarem fisicamente o escritório da Alianza Gestão de Recursos.

Ao tomar conhecimento da situação, o sócio gestor enviará mensagem por dispositivo de comunicação remota (telefones celulares) que for de funcionamento independente da rede interna da empresa a todos os contemplados neste PCN para assim iniciar sua implementação.

Todas as pessoas constantes do Anexo A deste documento (“Relação de contatos de pessoas chave”) devem ser contatadas e instruídas a, se possível, seguir para o site de contingência (Anexo B, “Características do Site de Contingência”) previamente definido.

Como e quando a informação de ativação do PCN será comunicada a terceiros

No mesmo dia da ativação do PCN, todos os parceiros e fornecedores relevantes parte do Anexo C serão contatados pelos contatos Alianza definidos no mesmo Anexo.

Clientes, investidores de fundos geridos e mídia de massa serão comunicados apenas em casos de situações que obriguem o uso do PCN por períodos superiores a uma semana de trabalho através de comunicação eletrônica (e-mails).

Procedimentos para soluções de detalhes operacionais

O Site de Contingência deverá ficar na mesma cidade da operação da empresa, e ser facilmente acessível por variadas forma de transporte.

	<p>Os sócios-gestores deverão sempre manter consigo, e não no site da empresa, os mecanismos de acesso às operações bancárias da empresa, como cartões corporativos e tokens de segurança de bancos. Desta forma os gastos necessários durante a implementação do PCN, assim como demais necessidades de recursos para a manutenção das operações, estarão acessíveis.</p> <p>Procedimento de desativação do PCN</p> <p>A desativação dos procedimentos do PCN somente ocorrerá quando os sócios-gestores concluírem em conjunto que a situação que originou a ativação já encontra-se solucionada e há viabilidade para o retorno à operação normal da empresa em sua sede. Quando acontecer, os responsáveis pelo PCN, acima identificado, iniciarão o mesmo processo de comunicação com partes relevantes, constantes do Anexo A e C deste PCN.</p>
<p>10.5. Descrever as políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários</p>	<p>Gerenciamento de Risco de Liquidez Decorrente dos Ativos Imobiliários</p> <p>Ativos imobiliários são tipicamente ilíquidos. De forma a mitigar este risco, os fundos imobiliários geridos pela Alianza Gestão de Recursos deverão ser constituídos com prazo de duração suficiente para que seja possível comprar ativos em momentos de restrição de liquidez para os vendedores, bem como vender ativos em períodos de abundante liquidez para os vendedores, de forma a minimizar o preço de entrada e maximizar o preço de saída.</p> <p>O departamento de Análise de Investimentos acompanha diariamente todas as transações imobiliárias publicadas no Plantão de Notícias da B3 com o intuito de atualizar base de dados interna que contém o histórico destas transações, preço pago pelo ativo, metragem, condições dos imóveis, valores de contratos de locação vigentes,</p>

cap rate, entre outros, bem como utiliza de relatórios elaborados por players especializados no setor para complementar a análise destes ativos e dar subsídios para avaliação de outras operações.

Adicionalmente, o departamento Gestão de Investimentos deverá se relacionar constantemente com participantes do mercado, de forma a identificar possíveis oportunidades de compra e venda de ativos a preços atrativos.

Gerenciamento de Risco de Liquidez de Carteiras de Valores Mobiliários

A área de Risco é responsável por comparar a liquidez dos ativos que estão nas carteiras de valores mobiliários sob gestão da Alianza com a liquidez do passivo, no caso de fundos constituídos como condomínio aberto, para avaliar se o volume de caixa disponível é suficiente para atender a um determinado cenário de pedidos de resgates, bem como se existirá saldo disponível para pagar ajustes e chamadas de margem.

Os níveis de liquidez desejáveis em cada carteira são arbitrados de acordo com o tempo de resgate descrito no regulamento, as operações de resgate agendadas e o histórico de resgates, e as carteiras são consideradas líquidas quando a projeção de liquidez dos ativos for superior à projeção de liquidez do passivo. As carteiras têm sua cotização de acordo com o que consta em seus respectivos regulamentos, e estão especificados de forma que os prazos de liquidação de resgates sejam compatíveis com a liquidez dos ativos que compõem a carteira.

As carteiras de valores mobiliários geridas pela Alianza são majoritariamente de condomínio fechado, com horizonte de investimento de longo prazo, dada a especialidade da gestora em gestão de fundos imobiliários, proporcionando uma liquidez bastante

	<p>reduzida a seus investidores através de amortizações de cotas que são discutidas com seus investidores conforme fluxo de caixa gerado por estas operações.</p> <p>Risco de Liquidez Decorrente de Pedidos de Resgate de Cotistas</p> <p>Dada a especialidade da Alianza na gestão de Fundos Imobiliários, os quais pela regulamentação vigente são constituídos obrigatoriamente sob condomínio fechado, bem como as estruturas de co-investimento constituídas para financiamento destes projetos são prioritariamente constituídas sob o mesmo tipo de condomínio, a liquidez dos investidores poderá ser provida através da distribuição periódica de rendimentos destas estruturas ou da venda de parte ou totalidade das cotas detidas pelos mesmos no mercado secundário.</p> <p>No entanto, é válido notar que, em caso de fundos com prazo definido, existe risco de liquidez decorrente da monetização de ativos para pagamento de cotistas.</p>
<p>10.6. Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor</p>	<p>N/A</p>
<p>10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 14 desta Instrução</p>	<p>www.alianza.com.br</p>
<p>11. Contingências</p>	
<p>11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios</p>	

da empresa, indicando:	
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:	
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores	N/A
11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:	
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:	
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A

12. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração, atestando:	
a. que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC	Conforme Anexo I
b. que não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação	Conforme Anexo I
c. que não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa	Conforme Anexo I
d. que não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito	Conforme Anexo I
e. que não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado	Conforme Anexo I
f. que não tem contra si títulos levados a protesto	Conforme Anexo I

g. que, nos últimos 5 (cinco) anos, não sofreu punição em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, do Banco Central do Brasil, da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC	Conforme Anexo I
h. que, nos últimos 5 (cinco) anos, não foi acusado em processos administrativos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC	Conforme Anexo I

ANEXO I - DECLARAÇÕES DOS DIRETORES**DECLARAÇÕES DO DIRETOR RESPONSÁVEL PELA ADMINISTRAÇÃO DE CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Fabio Figueiredo Carvalho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.140.222-0, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 285.390.348-67, em vista do determinado no art. 15 da Instrução CVM nº 558/14, declara para os devidos fins legais o que se segue:

1. Revi o presente Formulário de Referência, e certifico que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa;
2. Não estou inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC;
3. Não fui condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;
4. Não estou impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;
5. Não estou incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito;
6. Não estou incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado;
7. Não tenho contra mim títulos levados a protesto;
8. Nos últimos 5 (cinco) anos, não sofri punição em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, do Banco Central do Brasil, da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC; e
9. Nos últimos 5 (cinco) anos, não fui acusado em processos administrativos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC.

**FABIO FIGUEIREDO CARVALHO****DIRETOR RESPONSÁVEL PELA ADMINISTRAÇÃO DAS CARTEIRAS**



FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
DATA-BASE: 31/DEZEMBRO/2018

**DECLARAÇÕES DO DIRETOR RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO E CUMPRIMENTO DE
REGRAS, PROCEDIMENTOS E CONTROLES INTERNOS**

Jose Roberto Ribeiro, brasileiro, solteiro, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 55.628.421-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 027.587.239-48, em vista do determinado no art. 15 da Instrução CVM nº 558/14, declara para os devidos fins legais o que se segue:

1. Revi o presente Formulário de Referência, e certifico que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jose Roberto Ribeiro', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

JOSÉ ROBERTO RIBEIRO

DIRETOR DE OPERAÇÕES, RISCO E COMPLIANCE