



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AFOF11

Relatório Gerencial

Maio de 2021





ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Informações Gerais do Fundo

Objetivo:

Obter retorno total superior ao IFIX no longo prazo, através da aplicação em Ativos Alvo, primordialmente cotas de FII.

Início das Operações:

13/03/2020

Prazo de Duração:

Indeterminado

Tipo de Condomínio:

Fechado

Ambiente de Listagem das Cotas:

B3 (Ticker: AFOF11)

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador:

BRL Trust DTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,80% a.a. sobre (1) o Patrimônio Líquido, ou (2) o Valor de Mercado, caso o Fundo tenha passado a integrar o IFIX. Contempla tanto a remuneração do Gestor como a do Administrador e Escriturador.

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IFIX, apurada semestralmente.

Patrimônio Líquido*:

R\$ 39.305.966,92

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 107,06

Quantidade de Cotas*:

367.124

Tributação Aplicável a Pessoas Físicas:

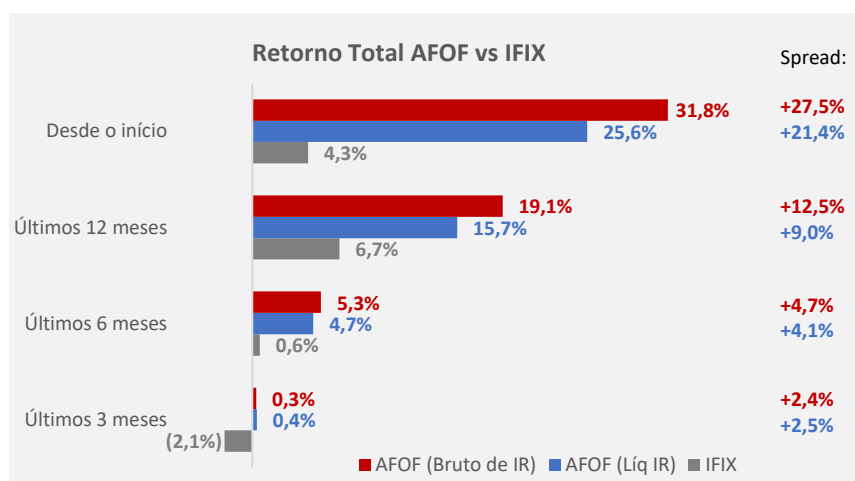
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei número 11.033/2004).

Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Em maio, o Fundo obteve lucro caixa de R\$ 0,97/cota, alcançando R\$ 7,22/cota no acumulado do semestre, equivalente a R\$ 2,7 milhões e como não houve distribuição de resultado aos cotistas, este valor permanece integralmente retido no Fundo. Lembramos que teremos até 14/07/2021⁽¹⁾ para deliberar a distribuição de, no mínimo, 95% do lucro caixa do semestre para a base de cotistas inscrita na data da deliberação.

Na visão competência, no mês, o Fundo obteve retorno total bruto de IR negativo em 0,57% (líquido de IR negativo em 0,40%), 1,00 ponto percentual acima do resultado do IFIX, que desvalorizou 1,56% no mês. O gráfico abaixo demonstra que não só no último mês o AFOF alcançou spread positivo em relação ao IFIX, como também nas diferentes janelas de tempo apresentadas:



Por posição, os destaques positivos do mês foram FEXC (BTG Pactual Fundo de CRI) e ALMI (Torre Almirante), com contribuições de 0,5 e 0,2 pontos percentuais no resultado do Fundo, respectivamente. Do lado negativo, tivemos QAMI (Quasar Crédito Imobiliário) e RBIV (Rio Bravo Crédito Imobiliário IV), com -0,3 e -0,2 p.p., respectivamente.

Já por classe de ativo, o resultado do Fundo foi neutro ou levemente negativo em todas as classes do portfólio, porém ressaltamos que todas contribuíram com spread positivo em relação ao IFIX. Como exemplo: no portfólio do Fundo, a classe de crédito contribuiu com -0,1 p.p. no resultado agregado, comparado a -0,5 p.p. no IFIX. Já lajes corporativas contribuiu com 0,0 p.p. no AFOF e -0,4 p.p. no IFIX. Acreditamos que isso é fruto de uma alocação macro (por classe) e micro (por papel) superior do AFOF.

Quanto às alocações, terminamos o mês com 88% do patrimônio líquido em FIIs, sendo 53% em crédito e 23% em lajes corporativas. As principais movimentações foram aumento de 4,3 p.p. em RBIV e redução de SARE e VTLT em 4,2 e 2,9 p.p., respectivamente.

Para nós, a perspectiva do mercado de FIIs é positiva, dado que, mesmo com a alta do CDI, a expectativa do mercado indica o nível de juros em patamar historicamente baixo, o que deverá continuar sendo positivo para o setor imobiliário. Em paralelo, acreditamos que os esforços que estão sendo tomados para a vacinação da população contribuirão fortemente para a retomada do crescimento econômico no Brasil e no mundo, ainda que o cenário político nacional continue sendo grande indutor de volatilidade no mercado.

*Data base: 31/05/2021

⁽¹⁾ 10º dia útil do mês subsequente ao encerramento do 1º semestre de 2021.



Resultado do Fundo

Neste mês, os resultados do Fundo calculados sob o regime de competência², bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente, foram negativos em R\$ 0,61/cota e R\$ 0,43/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi de R\$ 0,97/cota.

R\$	Maio/21		1º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	428.694	(91.829)	3.274.603	884.801
Ganho de Capital com FIs ³	185.803	(334.720)	1.958.963	(430.840)
Rendimentos de FIs ⁴	234.851	234.851	1.291.603	1.291.603
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	8.040	8.040	24.037	24.037
Despesas⁶	(37.034)	(133.371)	(232.450)	(480.861)
Resultado Bruto de IR	391.660	(225.200)	3.042.153	403.940
Resultado Bruto de IR/Cota	1,07	(0,61)	8,29	1,10
IR sobre Ganho de Capital com FIs ⁷	(37.157)	67.172	(391.812)	46.399
Resultado Líquido de IR	354.502	(158.028)	2.650.341	450.339
Resultado Líquido de IR/Cota	0,97	(0,43)	7,22	1,23
Resultado Distribuído/Cota	-		-	
% Distribuído	0%		0%	

¹ Regime de Caixa: apropria receitas e despesas majoritariamente na data de seu efetivo recebimento ou pagamento;

² Regime de Competência: apropria receitas e despesas majoritariamente na data em que são contratadas;

³ Ganho de Capital com FIs: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

⁴ Rendimentos de FIs: rendimentos de FIs integrantes da carteira do Fundo;

⁵ Renda Fixa (líquida de IR): receita de fundos de renda fixa e/ou títulos públicos, líquida de imposto de renda;

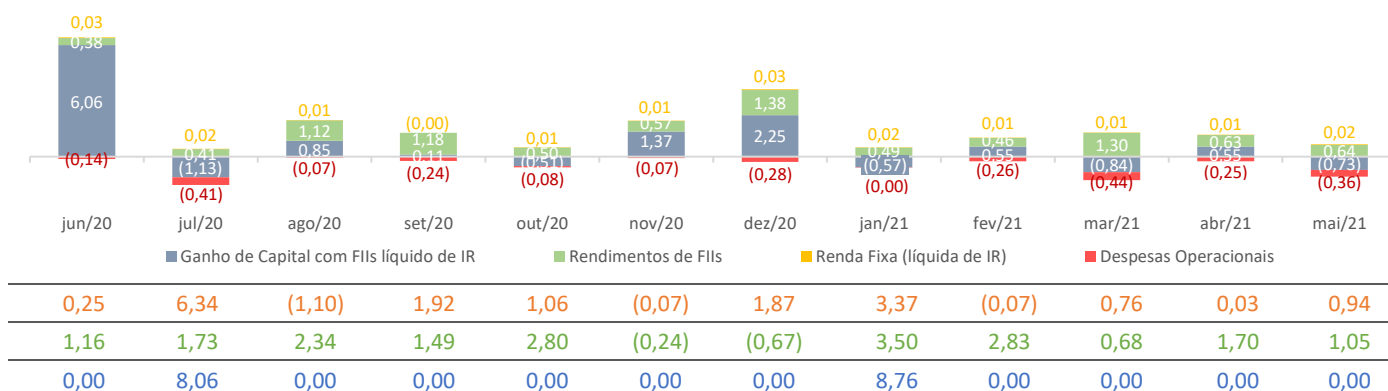
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FIs: 20% sobre o ganho de capital líquido. É a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FIs diretamente.

Abaixo apresentamos a composição do resultado do Fundo em Reais por Cota no regime de competência nos últimos 12 meses:

Resultado Detalhado do Alianza FOF

(Visão Competência - Resultado Líquido de IR em R\$/Cota)



Resultado Competência Líquido de IR • Resultado Caixa Líquido de IR • Rendimento Distribuído

Obs.: Devido a alterações nas práticas de contabilização do Administrador do Fundo, alguns números aqui apresentados sofreram reclassificações a partir do mês de junho/2020. Desta forma, a fim de manter a comparabilidade das informações, os números de períodos anteriores também foram reclassificados.

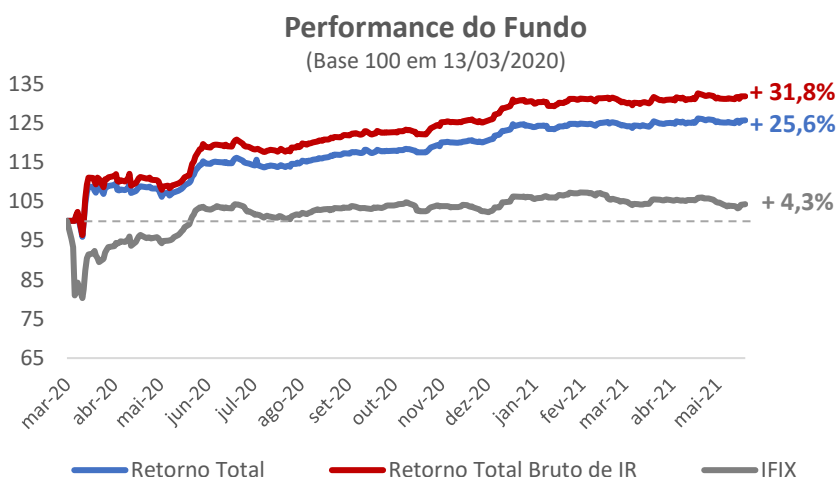


Performance do Fundo vs. IFIX

Abaixo demonstramos a performance do Fundo comparada ao IFIX a partir de 13/03/2020, data de início do Fundo, por meio de duas métricas:

- **Retorno Total:** com objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo, calculamos a variação do valor contábil da cota incluindo o reinvestimento dos rendimentos na data em que são deliberados.

- **Retorno Total Bruto de IR:** com objetivo de tornar a performance do Fundo comparável a alternativas de investimento divulgadas na forma bruta de IR sobre ganho de capital (em especial, a performance do IFIX), o Retorno Total é calculado bruto de IR sobre ganho de capital. Lembramos que a alíquota de IR sobre ganho de capital do Fundo é 20%, a mesma à qual estão sujeitas pessoas físicas que investem diretamente em FII's.



R\$/cota	Mai/21
Cota Patrimonial - Início do Período	107,50
Cota Patrimonial - Fim do Período	107,06
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	-
Dividend Yield	-
Ganho de Capital	(0,40%)
Retorno Total	(0,40%)
Retorno Total Bruto de IR	(0,57%)
IFIX	(1,56%)
Spread AFOF vs. IFIX	0,99%

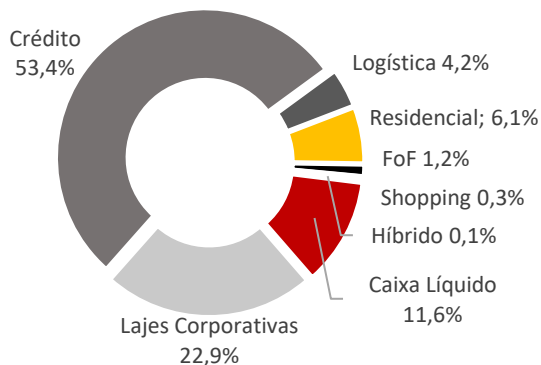


Portfólio

Demonstramos mensalmente a alocação da carteira do FOF, considerando a exposição às diferentes classes de Fundos Imobiliários, assim como o Caixa Líquido. Desta forma, encerramos o mês com as seguintes alocações de portfólio:

Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



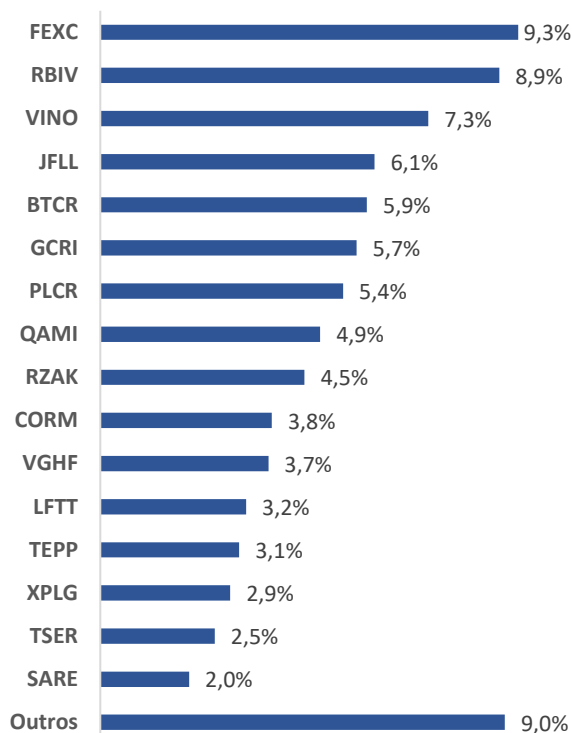
Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Documentos

O Administrador e o Gestor do Fundo recomendam a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Site do Administrador](#)



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos incidentes sobre o investidor.

afof11@alianza.com.br

☎ 55 11 3073-1516

afof11.alianza.com.br