



AFOFI1 - ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Março de 2022

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

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. O valor contempla tanto a remuneração do Gestor como as remunerações do Administrador e Escriturador.

Taxa de Performance:

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

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).

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Último Rendimento

Último Rendimento R\$ 1,0058/Cota	Cotação de Fechamento (08/Abr) R\$ 92,20/Cota	
Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,1%	Yield Anualizado ⁽²⁾ 13,1%	
Referência	Data Base	Pagamento
Março	14/04/2022	25/04/2022

Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (31/Mar) R\$ 70.721.355,90	Quantidade de Cotas (31/Mar) 691.192
Valor Patrimonial (31/Mar) R\$ 102,32/Cota	Cotação de Fechamento (08/Abr) R\$ 92,20/Cota
Relação P/VP 0,90x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Mar) R\$ 93.514	Presença em Pregões (Mar) 100%	Quantidade de cotistas (31/Mar) 2.535 (-0,3% vs. Fev)
--	---	--

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento da cota em 08/04/2022;

² Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 08/04/2022.

Comentário Mensal

Em 14/04/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de março, no valor de **R\$ 1,0058/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 25/04/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,1% (13,1% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 92,20 em 08/04/2022.

Nota-se, a partir do gráfico abaixo, que o Lucro Caixa gerado neste mês de março/2022 foi gerado a partir de rendimentos de fundos investidos pelo AFOF11 recebidos durante o período. Estes rendimentos são fruto da carteira construída ao longo dos últimos meses e sobre a qual a grande maioria das posições já contribuem com proventos mensais ao Fundo. Ao término do mês, aproximadamente 46% de seu portfólio estava posicionado em excelentes fundos de crédito, contribuindo com elevados rendimentos e risco bastante controlado para a carteira. Além disso, 14% estavam alocados no segmento de lajes corporativas, 13% no segmento renda urbana e 11% no setor logístico. Já o caixa líquido fechou o mês em 6,7% do PL, aumento de 4,2 p.p. em relação ao apurado no fechamento do mês anterior.

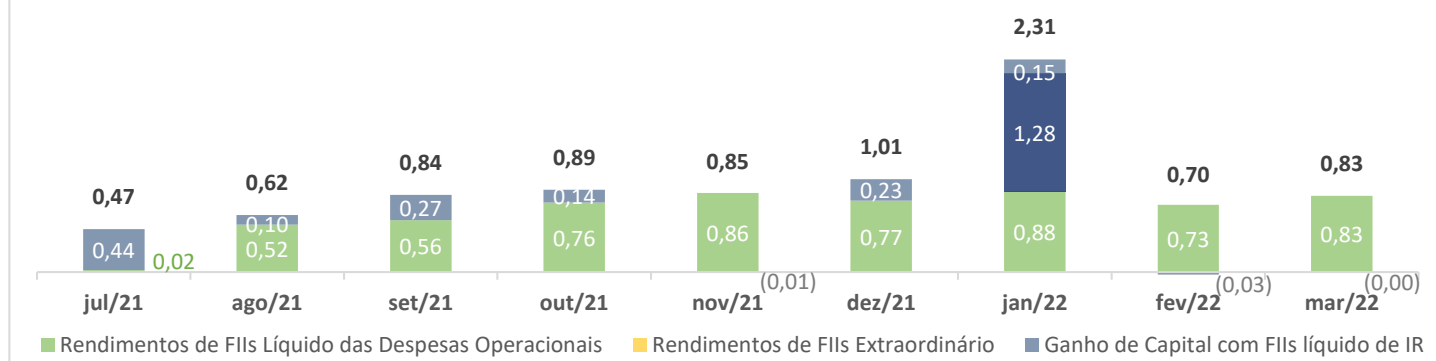
Já na visão competência, o AFOF11 observou variação contábil positiva de 2,3% e, diante da valorização de 1,4% do IFIX, contabilizou retorno superior (spread) de 0,9 p.p. no mês, 10,6 p.p. desde o IPO e 29,8 p.p. desde seu início.

Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)

0,60	0,67	0,84	0,84	0,84	0,84	0,96	1,00	1,01
------	------	------	------	------	------	------	------	------

Evolução do Lucro Caixa

Quebra entre Rendimentos Líquidos, Rendimentos Extraordinários e Ganhos de Capital



Quanto à carteira, este foi um mês de movimentações específicas, tendo sido alienada uma pequena parte da carteira de crédito (majoritariamente KNCR11, cuja posição foi reduzida de 7,0% do portfólio para 2,0%) e realizadas aquisições de ativos dos segmentos logístico e de lajes corporativas, com objetivo de buscar mais ganho de capital a médio prazo e seguir com os movimentos realizados durante os meses de janeiro e fevereiro. Assim, negociou volume de cerca de R\$ 5 milhões no mês (ou aproximadamente 7% de seu Patrimônio Líquido).

Analisando o nível de preço que o AFOF11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,90x diante da cotação de fechamento de 08/04/2022), seguimos considerando este patamar extremamente distorcido frente à realidade econômica do Fundo, que está investido majoritariamente em FII's bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,95x. Ou seja, **o Alianza FOF precifica um duplo desconto, de $0,90 * 0,95 = 0,86x$ o valor patrimonial de suas posições**. Assim, do ponto de vista fundamentalista, seguimos acreditando que o investimento no Fundo possui uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e que incrementos contratados nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

O cenário segue desafiador à frente, especialmente considerando uma maior volatilidade esperada para este ano, mas acreditamos que os níveis de preços atuais, aliados à qualidade das posições em carteira do Fundo, nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. O portfólio do Fundo continua bastante saudável e defensivo em relação às recentes movimentações do mercado de FII's, inflação e juros, e entendemos que não dependemos de grande crescimento econômico no país para entregar bons resultados com este portfólio, apesar de acreditarmos que possam acontecer surpresas positivas.

RESULTADOS DETALHADOS

R\$	Março de 2022		1º Semestre de 2022	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	618.862	1.587.338	2.845.136	1.118.930
Ganho de Capital com FIs ³	(188)	968.289	107.104	(1.619.103)
Rendimentos de FIs ⁴	599.024	599.024	2.648.581	2.648.581
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	20.025	20.025	89.451	89.451
Despesas⁶	(46.253)	(55.179)	(168.420)	(174.932)
Resultado Bruto de IR	572.609	1.532.160	2.676.717	943.998
Resultado Bruto de IR/Cota	0,83	2,22	3,87	1,37
IR sobre Ganho de Capital com FIs ⁷	-	-	(23.827)	(23.827)
Resultado Líquido de IR	572.609	1.532.160	2.652.890	920.171
Resultado Líquido de IR/Cota	0,83	2,22	3,84	1,33
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	122.564		(606.090)	
Rendimento Distribuído	695.173		2.046.799	
Rendimento Distribuído/Cota	1,01		2,96	

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;

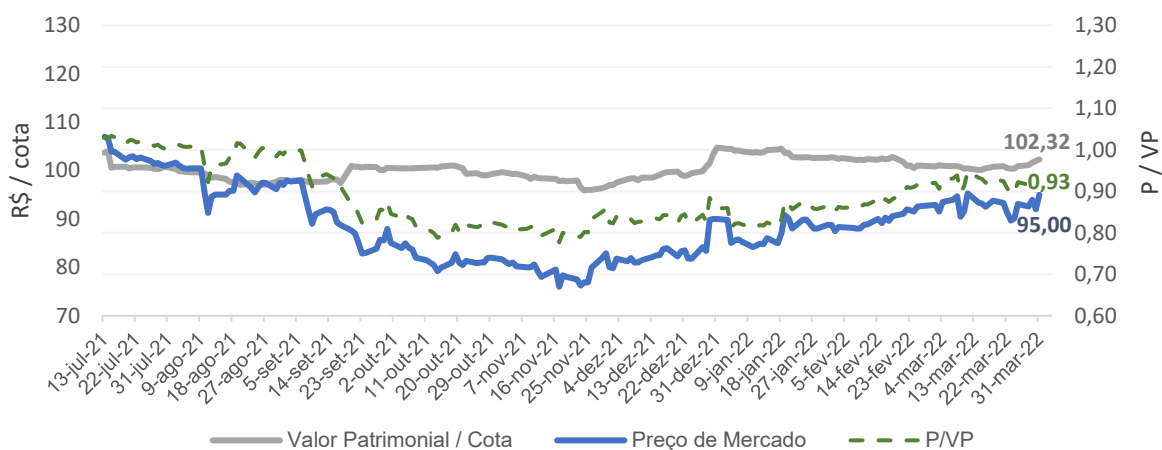
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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.

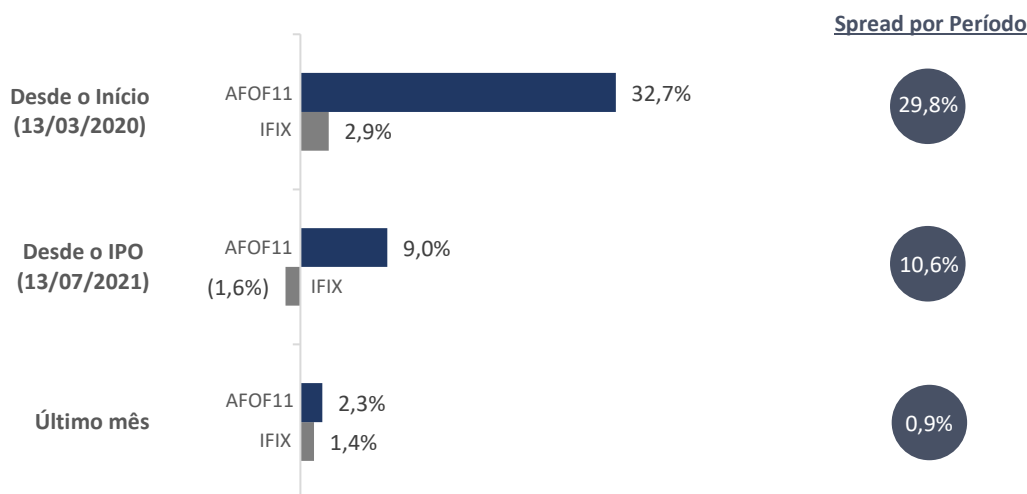
COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS ⁽¹⁾

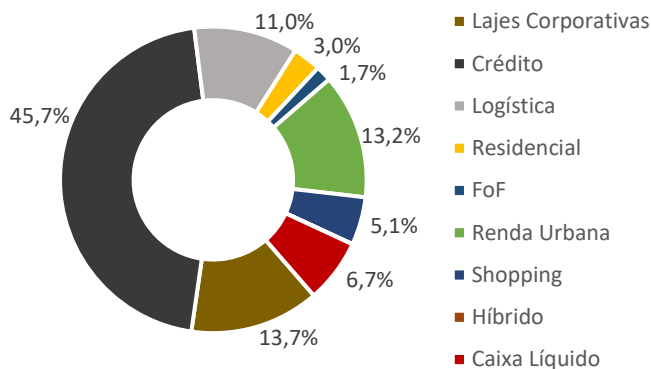


(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

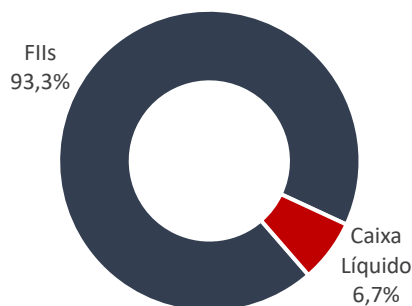
PORTFÓLIO

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 alocações de portfólio abaixo:

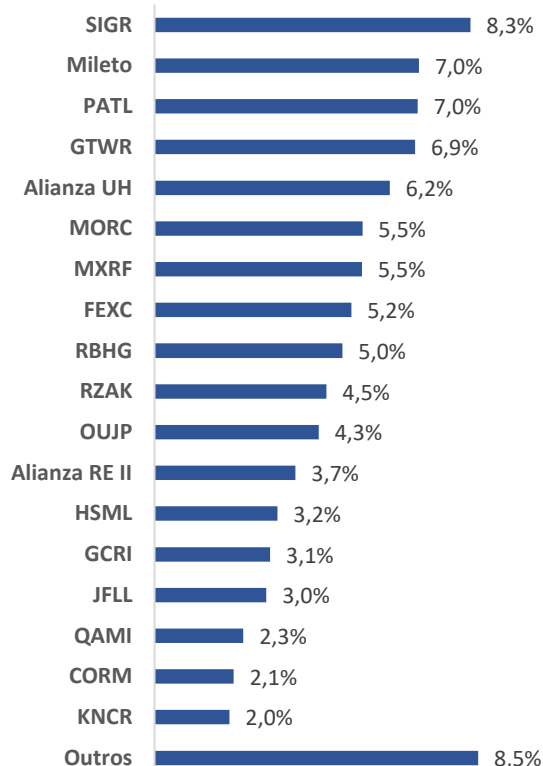
Classes de FIIs e Caixa Líquido
(em % do PL)



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 Fundo, do administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

- > [Site de Relações com Investidores do Fundo](#)
- > [Site do Gestor](#)
- > [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.

