



## 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\$ 38.830.934

**Valor Patrimonial/Cota\*:**

R\$ 105,77

**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 27/01/2021, deliberamos a distribuição de R\$ 8,76/cota, correspondente a 95% do resultado caixa do 2º semestre de 2020. Isto representa um Dividend Yield de 7,6% sobre a cota de R\$ 115,09, do fechamento de dezembro/2020 (ou 15,2% quando considerado o cálculo anualizado). Os rendimentos foram pagos em 03/02/2021, 5 dias úteis após sua deliberação e, com isso, o Fundo encerrou o ano de 2020 com R\$ 0,91/cota em lucros acumulados, referentes ao lucro caixa não distribuído.

Em janeiro, o Fundo obteve retorno total bruto de IR negativo em 0,6% (negativo em 0,5% líquido de IR), comparado a 0,3% de valorização do IFIX.

O resultado deste mês teve contribuição não-recorrente bruta de IR negativa em 0,6% (0,4% líquido de IR) referente ao estorno de uma posição em FII, revertendo um erro contábil de dezembro/2020. Excluindo este efeito, o Fundo obteve retorno total bruto de IR negativo em 0,1% (mesmo valor líquido de IR).

Fora isso, as contribuições para o excesso de retorno em relação ao IFIX no mês foram dispersas. Como destaques positivos, XPLG (alocação feita via oferta 476) e HSLG contribuíram com +0,5%. Do lado negativo, movimentos relacionados a ofertas em papéis no segmento de crédito, incluindo altas antes do encerramento das alocações e quedas após o início das negociações das novas cotas, contribuíram com -0,3%. Os -0,3% restantes foram pulverizados em outros ativos, com dinâmicas individuais.

Com relação às alocações do Fundo, reduzimos nossa posição em crédito em 11% do PL, realizando ganho de capital expressivo, porém ainda mantendo a classe como a maior do portfólio, correspondendo a 35% do patrimônio líquido ao término do mês. Este movimento foi motivado somente pelo nível de preço dos papéis, sem representar qualquer mudança de visão sobre a classe. Fora isso, fizemos movimentações táticas no segmento de tijolo, com aumento da exposição líquida em 8%, que incluiu a entrada do Fundo no segmento de tijolo residencial para renda, por meio do JFLL (JFL Living). Lembramos que o Fundo já tem, desde seu início, exposição ao setor residencial, por meio de fundos de crédito. Mais detalhes sobre a composição da carteira constam na página 5 deste relatório.

Continuamos otimistas com as perspectivas dos FIIs. Reconhecemos os riscos, porém acreditamos que os juros baixos associados às perspectivas positivas sobre a retomada no Brasil e no mundo favorecem o investimento imobiliário.

Por fim, anunciamos o lançamento do novo site de Relações com Investidores do Fundo, que pode ser acessado através do endereço [afof11.alianza.com.br](http://afof11.alianza.com.br). O site, moderno e completo, foi desenhado para fornecer aos cotistas e ao mercado todas as informações sobre o Fundo de forma prática, rápida e intuitiva. Convidamos a todos os interessados a visitá-lo no endereço acima.

\*Data base: 31/01/2021



## Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência<sup>2</sup>, foi R\$ (0,22)/cota e R\$ (0,07)/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Já no regime caixa<sup>1</sup>, o resultado já líquido de IR foi de R\$ 3,43/cota.

R\$	Jan/21		1S21 (Acumulado)	
	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>1.289.350</b>	<b>(78.440)</b>	<b>1.289.350</b>	<b>(78.440)</b>
Ganho de Capital com FIs <sup>3</sup>	1.101.826	(265.964)	1.101.826	(265.964)
Rendimentos de FIs <sup>4</sup>	180.156	180.156	180.156	180.156
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	7.368	7.368	7.368	7.368
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(30.271)</b>	<b>(27.008)</b>	<b>(30.271)</b>	<b>(480.604)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>1.259.080</b>	<b>(105.448)</b>	<b>1.259.080</b>	<b>(559.043)</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>3,43</b>	<b>(0,22)</b>	<b>3,43</b>	<b>(0,22)</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIs <sup>7</sup>	-	55.065	-	55.065
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>1.259.080</b>	<b>(50.383)</b>	<b>1.259.080</b>	<b>(503.978)</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>3,43</b>	<b>(0,07)</b>	<b>3,43</b>	<b>(0,07)</b>
<b>Resultado Distribuído/Cota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>% Distribuído</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Rendimentos de FIs: rendimentos de FIs integrantes da carteira do Fundo;

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

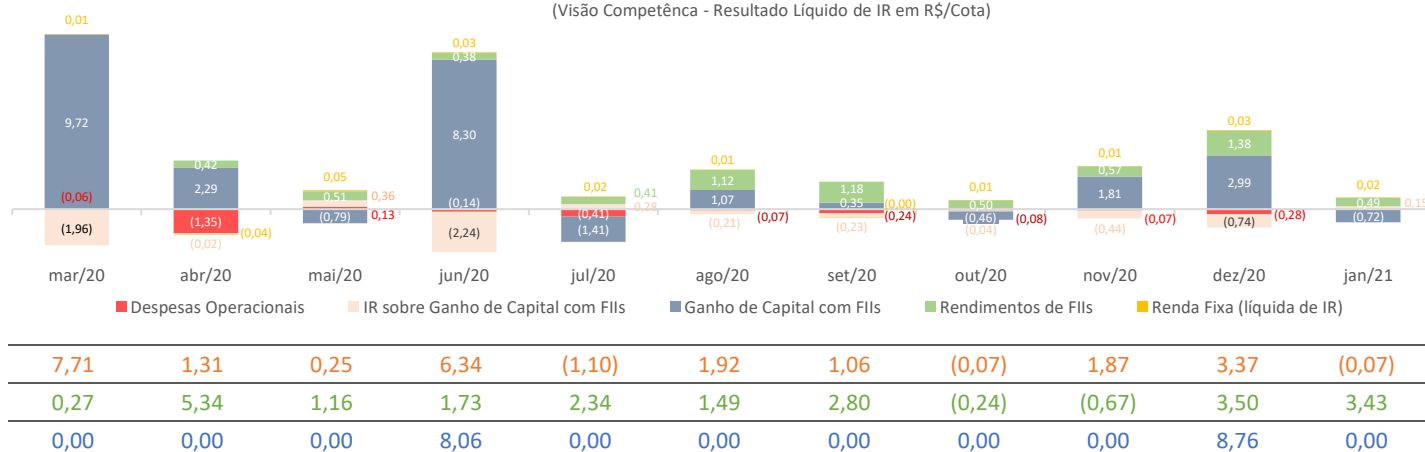
<sup>6</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

<sup>7</sup> 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, a partir de março/20:

### 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.

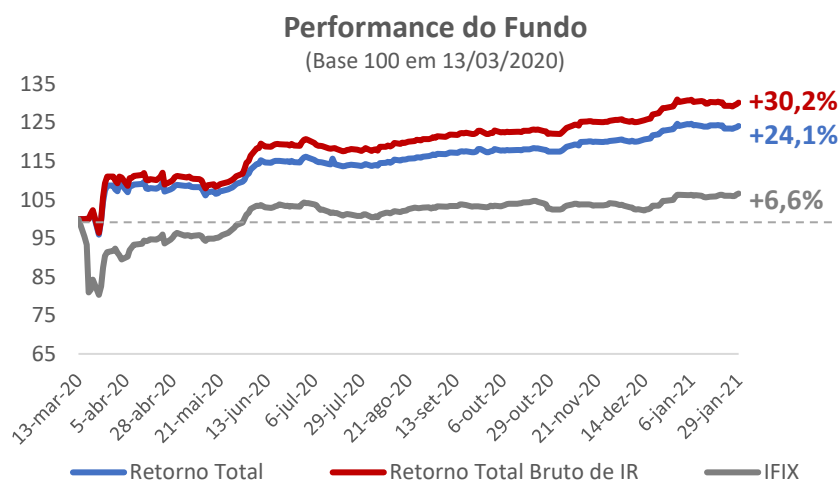


## Performance do Fundo vs. IFIX

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 FIs.



R\$/cota	Jan/21
Cota Patrimonial - Início do Período	115,09
Cota Patrimonial - Fim do Período	105,77
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	8,76
<b>Dividend Yield</b>	7,6%
<b>Ganho de Capital</b>	<b>(8,1%)</b>
<b>Retorno Total</b>	<b>(0,5%)</b>
<b>Retorno Total Bruto de IR</b>	<b>(0,6%)</b>
IFIX	0,3%
<b>Spread AFOF vs. IFIX</b>	<b>(0,9%)</b>

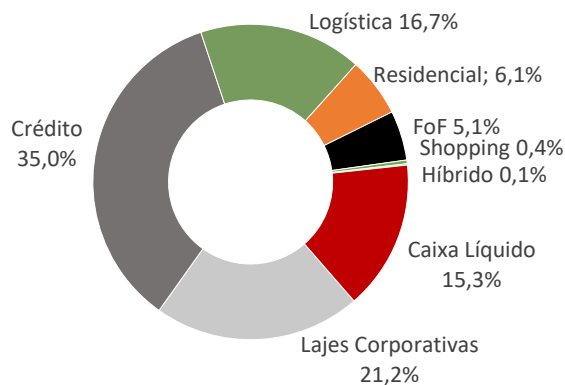


## Portfólio

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:

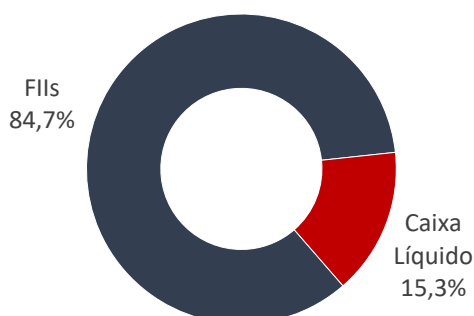
### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



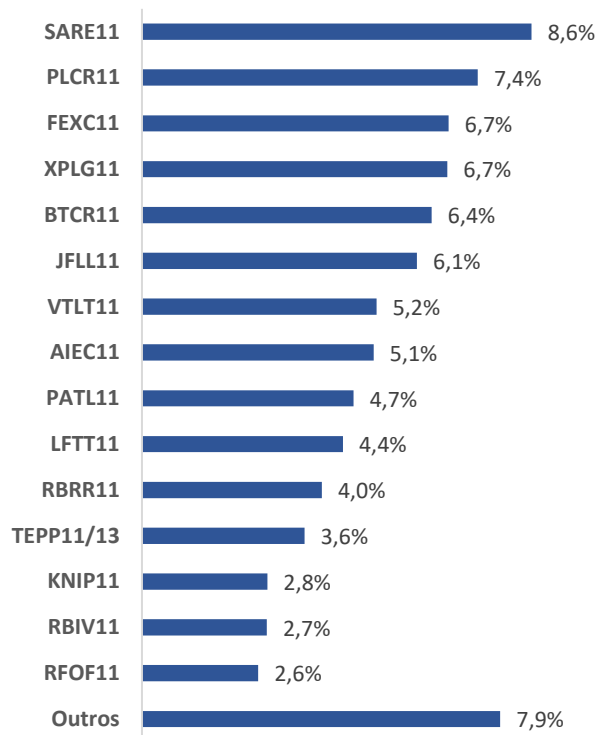
### Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



### Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Obs.: Os ativos com final 12, 13, 14 e 15 representam recibos de novas cotas referentes a ofertas em andamento.

## 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](mailto:afof11@alianza.com.br)

55 11 3073-1516

[afof11.alianza.com.br](http://afof11.alianza.com.br)