



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AFOF11

Relatório Gerencial

Abril 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\$ 39.463.995,21

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 107,50

Quantidade de Cotas*:

367.124

Tributação Aplicável a Pessoas Físicas:

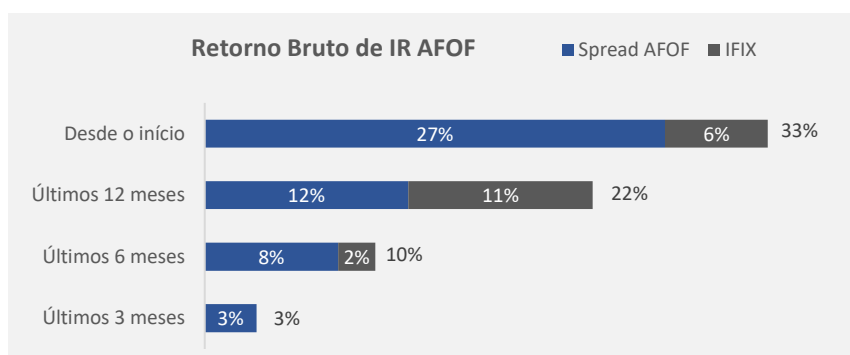
Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei número 11.033/2004).

Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Em abril, o Fundo obteve lucro caixa de R\$ 1,05/cota, alcançando R\$ 6,25/cota no acumulado do semestre, equivalente a **R\$ 2,3 milhões**. Como não houve distribuição de resultado aos cotistas, este valor permanece integralmente retido no Fundo e lembramos que teremos até o dia 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 positivo de 1,17% (retorno líquido de IR positivo de 1,04%), 0,66 ponto percentual acima do resultado do IFIX, que foi positivo em 0,51% 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 do mês foram SARE (Santander Renda de Aluguéis), JFLL (JFL Living) e BTCR (BTG Pactual Crédito Imobiliário), com contribuição de 0,2 ponto percentual cada. Já por classe de ativo, como de costume, crédito foi a que teve maior contribuição no resultado do mês, alcançando 0,7 ponto percentual de participação no total.

Quanto às movimentações, reduzimos em 5 pontos percentuais do patrimônio líquido a alocação na classe de crédito, principalmente por conta de zeragem das posições que o fundo carregava em BTCR e CPTS. Isto explicou a maior parte do aumento na posição de caixa do Fundo. Desta forma, terminamos o mês de abril com 91% de alocação do patrimônio líquido, sendo 46% em FIIs de crédito. Ressaltamos que, por continuarmos otimistas com a performance do segmento de crédito, no início de maio, já alocamos mais recursos em duas ofertas de FIIs do setor que apresentavam preços atrativos, na opinião do Gestor.

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.

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



Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi R\$ 1,07/cota e R\$ 0,94/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi de R\$ 1,05/cota.

R\$	Abr/21		1º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	484.333	482.736	2.845.909	976.630
Ganho de Capital com FIs ³	250.804	249.207	1.773.160	(96.119)
Rendimentos de FIs ⁴	230.329	230.329	1.056.752	1.056.752
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	3.200	3.200	15.997	15.997
Despesas⁶	(49.073)	(90.475)	(195.416)	(347.490)
Resultado Bruto de IR	435.259	392.261	2.650.493	629.140
Resultado Bruto de IR/Cota	1,19	1,07	7,22	1,71
IR sobre Ganho de Capital com FIs ⁷	(50.161)	(48.619)	(354.655)	(20.773)
Resultado Líquido de IR	385.099	343.641	2.295.839	608.367
Resultado Líquido de IR/Cota	1,05	0,94	6,25	1,66
Resultado Distribuído/Cota	-	-	-	-
% Distribuído	0%	0%	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;

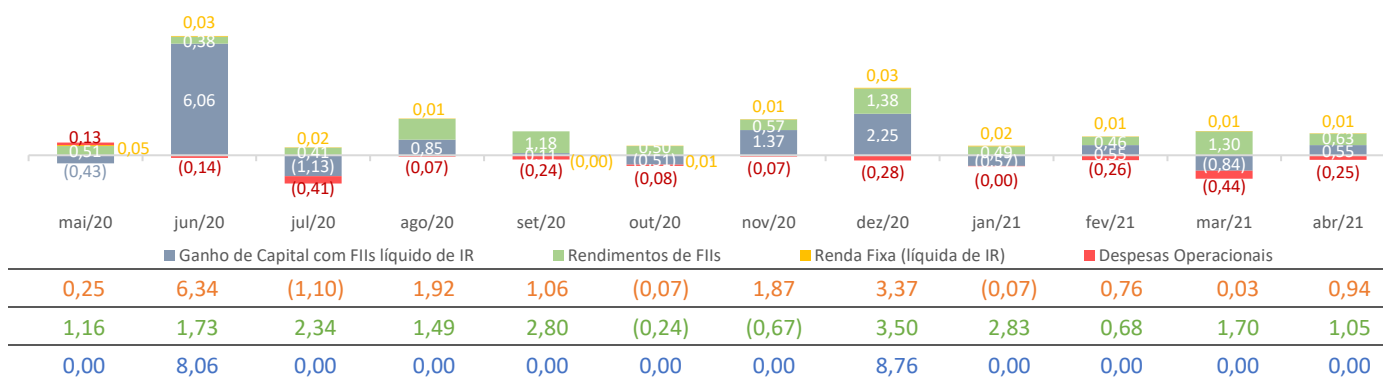
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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.

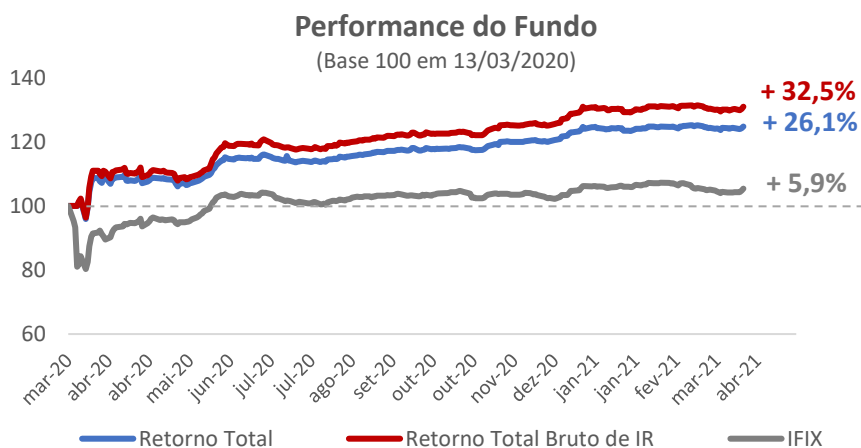


Performance do Fundo vs. IFIX

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	Abr/21
Cota Patrimonial - Início do Período	106,39
Cota Patrimonial - Fim do Período	107,50
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	-
Dividend Yield	-
Ganho de Capital	1,04%
Retorno Total	1,04%
Retorno Total Bruto de IR	1,16%
IFIX	0,51%
Spread AFOF vs. IFIX	0,66%

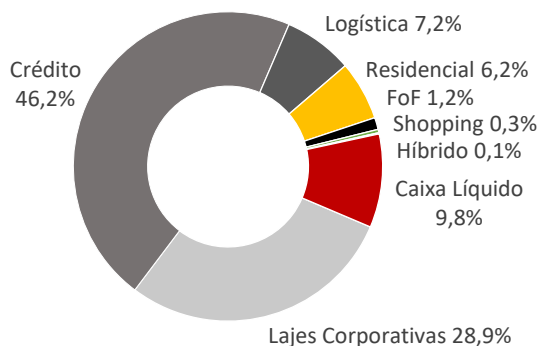


Portfólio

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:

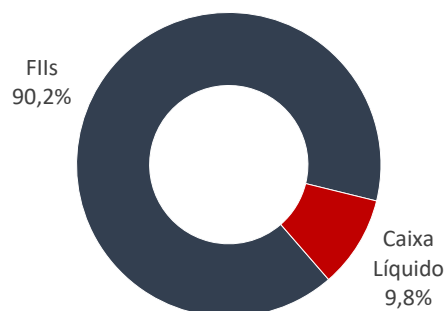
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



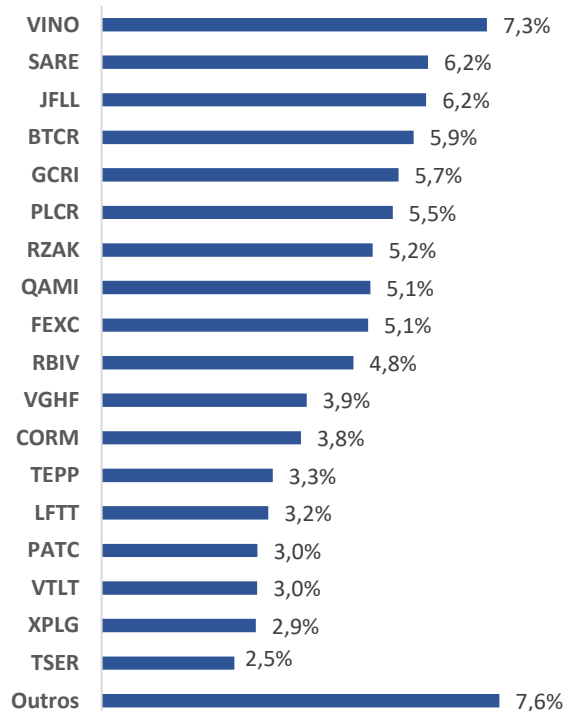
Alocação e Caixa Líquido

(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.