



AFOFI1 - ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril 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\$ 1,1355/Cota	Cotação de Fechamento (10/Mai) R\$ 89,22/Cota	
Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,3%	Yield Anualizado ⁽²⁾ 15,3%	
Referência Abril	Data Base 13/05/2022	Pagamento 20/05/2022

Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (29/Abr) R\$ 70.549.321,13	Quantidade de Cotas (29/Abr) 691.192
Valor Patrimonial (29/Abr) R\$ 102,07/Cota	Cotação de Fechamento (10/Mai) R\$ 89,22/Cota
Relação P/VP 0,87x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Abr) R\$ 62.015	Presença em Pregões (Abr) 100%	Quantidade de cotistas (29/Abr) 2.584 (+2,0% vs. Mar)
--	---	--

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 10/05/2022;

² Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 10/05/2022.

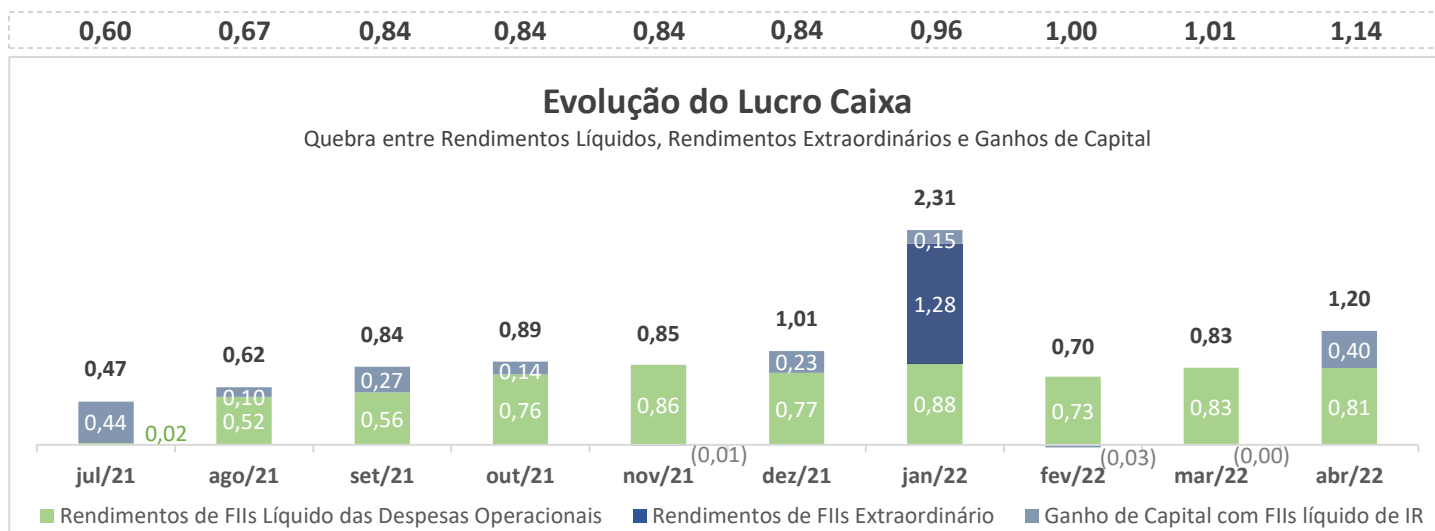
Comentário Mensal

Em 13/05/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de abril, no valor de **R\$ 1,1355/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 20/05/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,3% (15,3% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 89,22 em 10/05/2022.

O Lucro Caixa gerado no período foi constituído a partir de rendimentos de FII's investidos pelo AFOF11 recebidos durante o mês de abril. 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 41% de seu portfólio estava posicionado em excelentes fundos de crédito, contribuindo com elevados rendimentos e risco bastante controlado para a carteira. Além disso, 13% estavam alocados no segmento de lajes corporativas, 13% no segmento renda urbana e 10% no setor logístico. Já o caixa líquido fechou o mês em 13,1% do PL, aumento de 6,4 p.p. em relação ao apurado no fechamento do mês anterior.

Já na visão competência, o AFOF11 observou variação contábil positiva de 0,7% e, diante da valorização de 1,2% do IFIX, contabilizou retorno (spread) negativo de 0,5 p.p. neste mês, +10,2 p.p. desde o IPO e +29,6 p.p. desde seu início.

Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)



Come relação às movimentações realizadas no mês, as principais negociações ocorreram no segmento de crédito, onde, em volume líquido, reduzimos novamente uma pequena parte da carteira (majoritariamente alienação de MXRF11, cuja posição foi reduzida de 5,5% do portfólio para 0,2%, e aquisição de 4,3% do portfólio em RBRY11). Foram realizadas também aquisições de ativos no segmento de lajes corporativas, com objetivo de buscar mais ganho de capital a médio prazo e seguir com os movimentos realizados durante os primeiros meses do ano. Assim, ao longo do mês, o Fundo negociou volume de cerca de R\$ 11,3 milhões (ou aproximadamente 16,0% de seu Patrimônio Líquido).

Analisando o nível de preço que o AFOF11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,87x diante da cotação de fechamento de 10/05/2022), 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 0,92x. Ou seja, **o Alianza FOF segue precificando um duplo desconto, de 0,87 * 0,92 = 0,81x o valor patrimonial de suas posições**. Do ponto de vista fundamentalista, a conclusão é a de que o investimento no Fundo continua com 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\$	Abril de 2022		1º Semestre de 2022	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	971.460	658.714	3.816.596	1.777.644
Ganho de Capital com FIs ³	338.221	25.475	445.325	(1.593.628)
Rendimentos de FIs ⁴	592.031	592.031	3.240.612	3.240.612
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	41.208	41.208	130.659	130.659
Despesas⁶	(76.509)	(72.977)	(244.928)	(247.909)
Resultado Bruto de IR	894.951	585.737	3.571.668	1.529.734
Resultado Bruto de IR/Cota	1,29	0,85	5,17	2,21
IR sobre Ganho de Capital com FIs ⁷	(62.611)	(62.611)	(86.438)	(86.438)
Resultado Líquido de IR	832.340	523.125	3.485.230	1.443.296
Resultado Líquido de IR/Cota	1,20	0,76	5,04	2,09
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	(47.492)		(653.582)	
Rendimento Distribuído	784.849		2.831.648	
Rendimento Distribuído/Cota	1,14		4,10	

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;

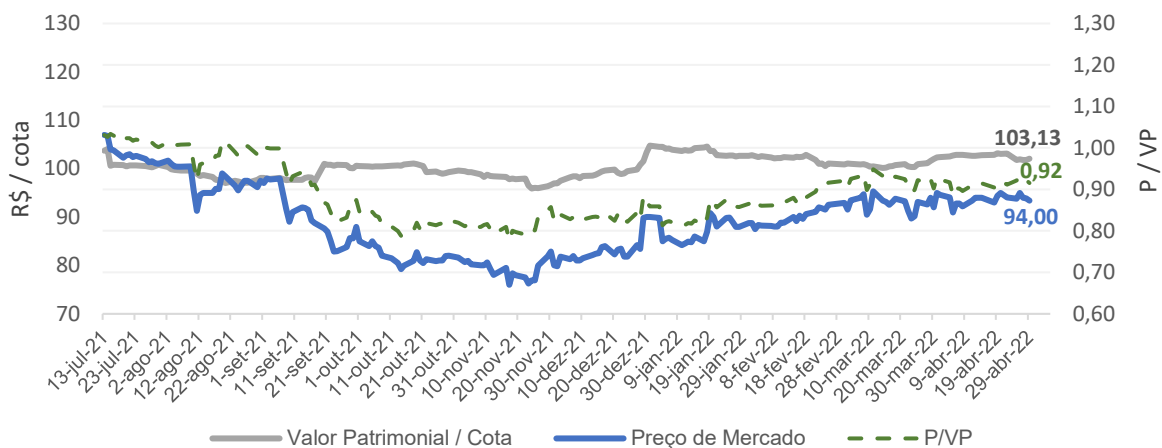
⁵ **Renda Fixa (líquida de IR):** receita de fundos de renda fixa e/ou títulos públicos, líquida de imposto de renda;

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

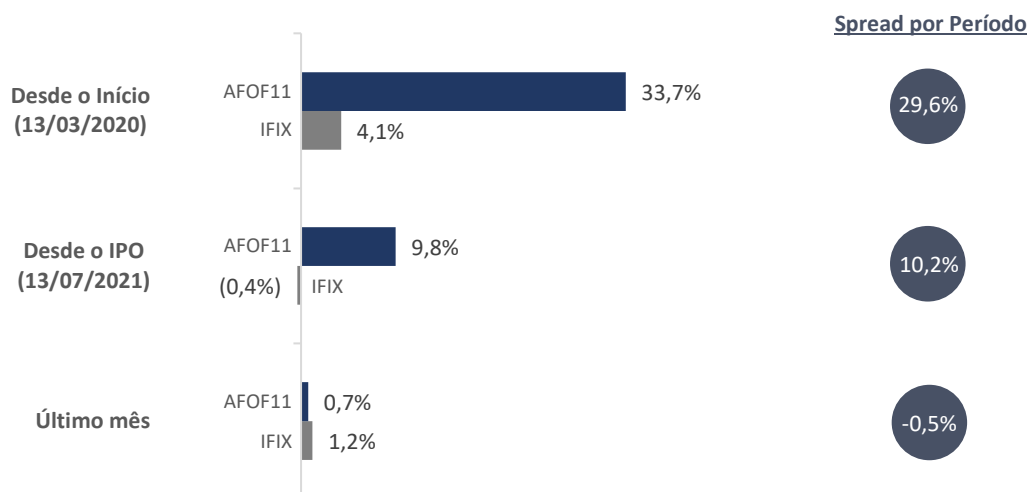
⁷ **IR sobre Ganho de Capital com FIs:** 20% sobre o ganho de capital líquido. É a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FIs diretamente.

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⁾



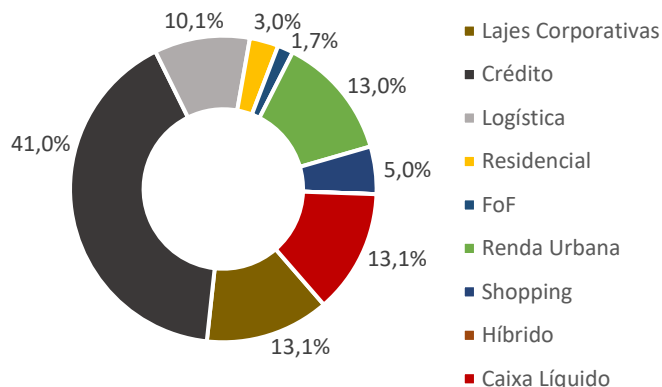
(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

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:

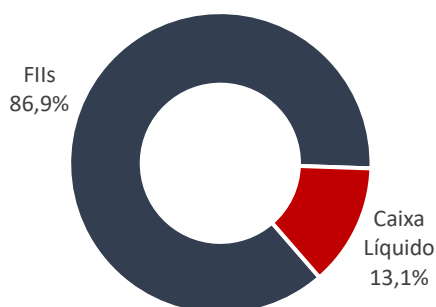
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



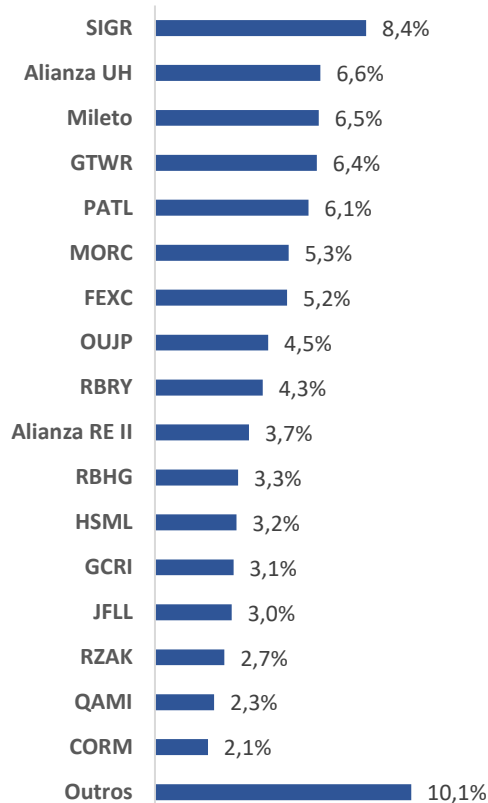
Alocação e Caixa Líquido

(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.

