



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro 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\$ 0,96/Cota	Cotação de Fechamento (09/Fev) R\$ 88,02/Cota	
Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,1%	Yield Anualizado ⁽²⁾ 13,1%	
Referência	Data Base	Pagamento
Janeiro	14/02/2022	21/02/2022

Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (31/Jan) R\$ 70.936.611,83	Quantidade de Cotas (31/Jan) 691.192
Valor Patrimonial (31/Jan) R\$ 102,63/Cota	Cotação de Fechamento (09/Fev) R\$ 88,02/Cota
Relação P/VP 0,86x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Jan) R\$ 136.340	Presença em Pregões (Jan) 100%	Quantidade de cotistas (31/Jan) 2.536 (+4,8% vs. Dez)
---	---	--

LIVES

Para acessar as últimas lives sobre o Fundo, clique nos links a seguir:

- [Canal FII Fácil](#): Live de 14/12/2021, com Diogo Arantes, Paulo Castro e Fabio Carvalho;
- [Canal TioFII](#)s: Live de 21/12/2021, com Mateus Lima, Paulo Castro e Fabio Carvalho.

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento da cota em 09/02/2022;

² Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 09/02/2022.

Comentário Mensal

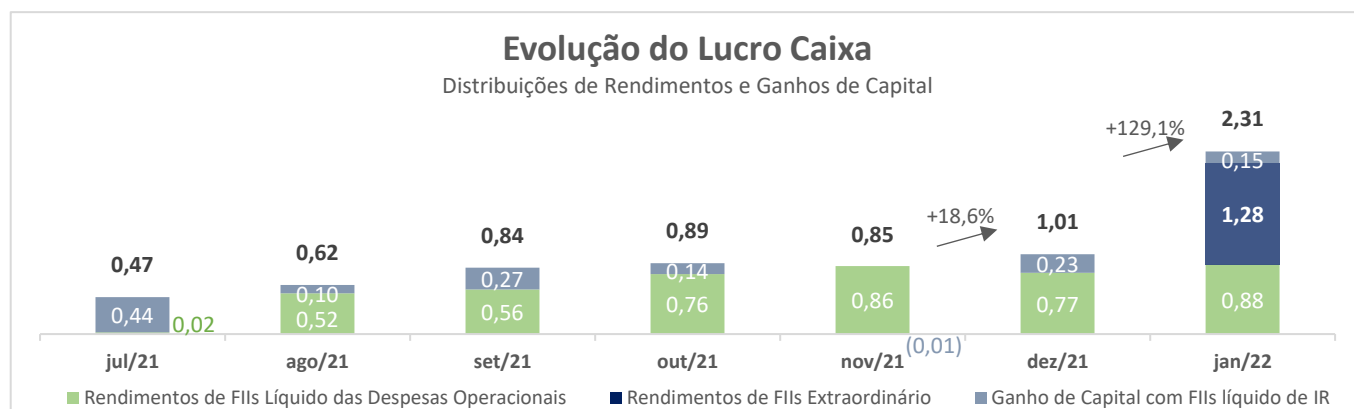
Em 14/02/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de janeiro, no valor de **R\$ 0,96 por cota** (R\$ 0,12 por cota a mais que os 4 meses anteriores) para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 21/02/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,1% (13,1% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 88,02 em 09/02/2022.

Este rendimento foi gerado a partir de um Lucro Caixa (resultado líquido de imposto de renda) de **R\$ 2,31/cota**, com retenção de reserva de lucros de R\$ 1,35/cota no mês. A composição do resultado foi a seguinte:

- Rendimento extraordinário do Alianza Real Estate II FII, fundo gerido pela Alianza, focado no desenvolvimento para venda de galpões logísticos na região metropolitana de São Paulo: **R\$ 1,28/cota**;
- Rendimentos de demais FIIs, líquidos de despesas operacionais do Fundo: **R\$ 0,88/cota**;
- Ganho de capital com FIIs líquido de IR: **R\$ 0,15/cota**.

Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)

0,60 0,67 0,84 0,84 0,84 0,84 0,96



Já na visão competência, o fundo apurou resultado praticamente em linha com o IFIX (que caiu 1,0%), com retorno total negativo de 1,2%. Contudo, notamos que a desvalorização de 0,9% do PL do Fundo se deveu a ajustes contábeis não-recorrentes feitos pelo administrador. Desta forma, excluindo este efeito, o Fundo obteve resultado negativo de 0,2%, superando em 0,8 p.p. o IFIX no mês, 9,8 p.p. desde o IPO e 28,7 p.p. desde seu início.

Quanto às movimentações na carteira, negociamos o equivalente a R\$ 20 milhões no mês (33% do Patrimônio Líquido do Fundo), com vendas equivalentes a 17% do PL, e compras a 16% do PL. As vendas concentradas em diversos fundos de crédito, totalizando 13% do PL, sem grandes concentrações por ativo, com objetivo de reciclar o portfólio e buscar melhores alternativas para o momento. Já as compras envolveram principalmente fundos de crédito (9% do PL) e logística (6% do PL). Dentre elas, ressaltamos o investimento de 5% do PL na 1ª Emissão de Cotas do Alianza Urban Hub Renda FII, fundo gerido pela Alianza focado em logística urbana Last Mile, ou seja, raio de até 30km do centro da cidade de São Paulo. Acreditamos que este segmento conta com fortes perspectivas de crescimento no longo prazo, dada a baixa participação de investidores institucionais e a consequente baixa qualidade dos ativos disponíveis, que não atendem adequadamente as demandas das empresas. O fundo nasce com um ativo recém-entregue em Guarulhos/SP e tem perspectivas de adicionar novos imóveis em breve. Além disso, abrimos posições em valor equivalente a 4,4% do PL no Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR) e 2,6% no Maxi Renda FII (MXRF), bem como aumentamos as posições em Green Towers FII (GTWR) e Pátria Logística FII (PATL) em 1% do PL cada.

Seguimos considerando este nível de preço extremamente distorcido frente à realidade econômica do Fundo, que está investido majoritariamente em FIIs bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,91x. Ou seja, **o Alianza FOF precifica um duplo desconto, de 0,86 * 0,91 = 0,78x o valor patrimonial de suas posições**. Assim, do ponto de vista fundamentalista, acreditamos que o investimento no Fundo possui uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e que incrementos nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

Olhando para o retorno histórico do Fundo – ou seja, a cota patrimonial acrescida dos rendimentos distribuídos ao longo deste período – a partir do IPO, em 13/07/2021, o AFOF apura spread de 9,0 p.p. frente ao IFIX.

Por fim, em relação às recentes discussões referentes ao posicionamento da CVM sobre as distribuições de rendimentos pelo Fundo MXRF (Maxi Renda FII), informamos que estamos acompanhando de perto seus desdobramentos e possíveis impactos para o Fundo. Devido aos recentes desenvolvimentos, não entendemos como certa qualquer alteração na forma de distribuição dos rendimentos do AFOF.

Seguimos com a boa percepção de que as estratégias traçadas e executadas pelo Fundo tem se traduzido em retornos importantes para seus investidores. Sabemos que o cenário segue desafiador à frente, especialmente considerando uma maior volatilidade esperada para este ano devido, principalmente, à eleição presidencial, mas acreditamos que o nível de preço aliado à qualidade das posições em carteira do Fundo nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. De forma geral, continuamos com uma carteira considerada defensiva 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.

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\$ 0,28/cota e R\$ 0,32/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 2,31/cota.

R\$	Janeiro de 2022		1º Semestre de 2022	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	1.678.500	(134.055)	1.678.500	(134.055)
Ganho de Capital com FIIs ³	126.344	(1.686.212)	126.344	(1.686.212)
Rendimentos de FIIs ⁴	1.500.673	1.500.673	1.500.673	1.500.673
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	51.484	51.484	51.484	51.484
Despesas⁶	(60.329)	(60.721)	(60.329)	(60.721)
Resultado Bruto de IR	1.618.171	(194.776)	1.618.171	(194.776)
Resultado Bruto de IR/Cota	2,34	(0,28)	2,34	(0,28)
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁷	(23.827)	(23.827)	(23.827)	(23.827)
Resultado Líquido de IR	1.594.344	(218.603)	1.594.344	(218.603)
Resultado Líquido de IR/Cota	2,31	(0,32)	2,31	(0,32)
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	(930.800)		(930.800)	
Rendimento Distribuído	663.544		663.544	
Rendimento Distribuído/Cota	0,96		0,96	

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 FIIs:** diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

⁴ **Rendimentos de FIIs:** rendimentos de FIIs 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;

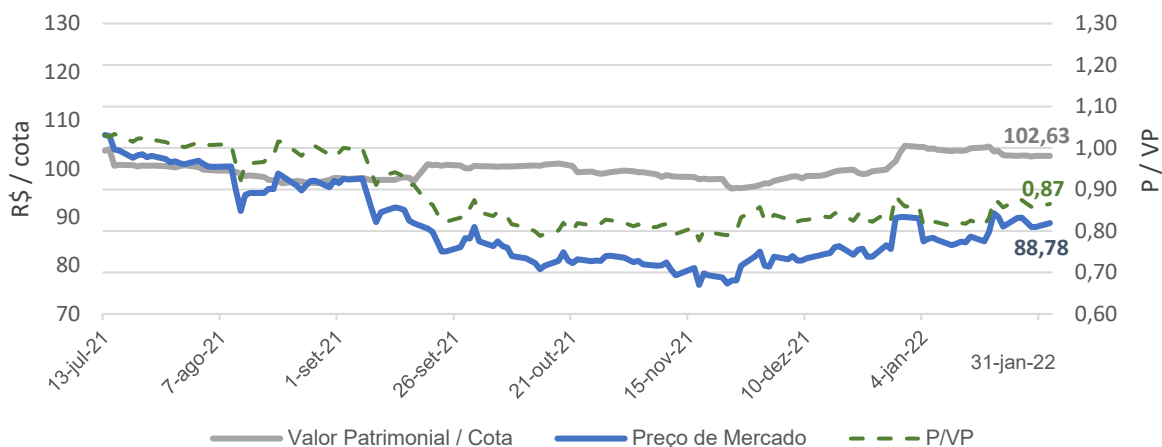
⁶ **Despesas:** taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

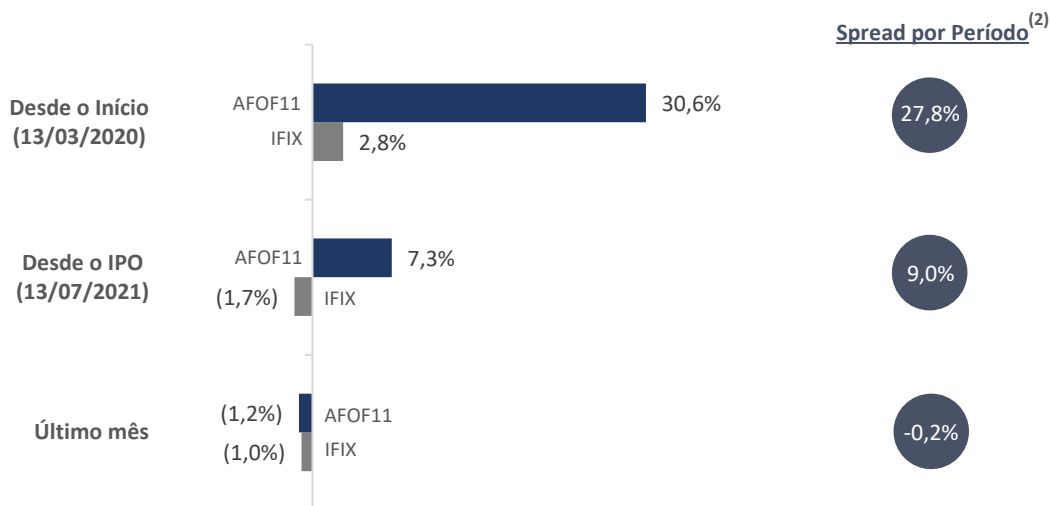
Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



Na visão do Gestor, o descolamento entre valor patrimonial e o preço da cota do AFOF11 no mercado secundário aponta para **oportunidade de compra**.

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.

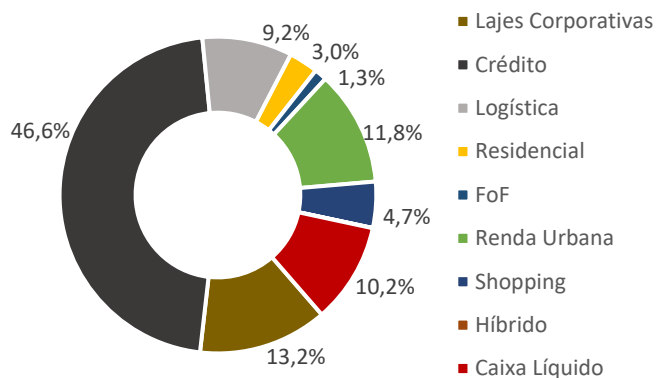
(2) Excluindo o efeito de ajustes contábeis não-recorrentes feitos pelo administrador, o Fundo obteve resultado negativo de 0,2%, superando em 0,8 p.p. o IFIX no mês, 9,8 p.p. desde o IPO e 28,7 p.p. desde seu início.

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:

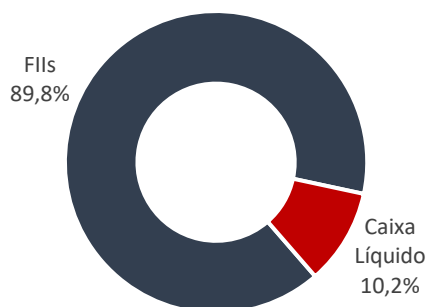
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



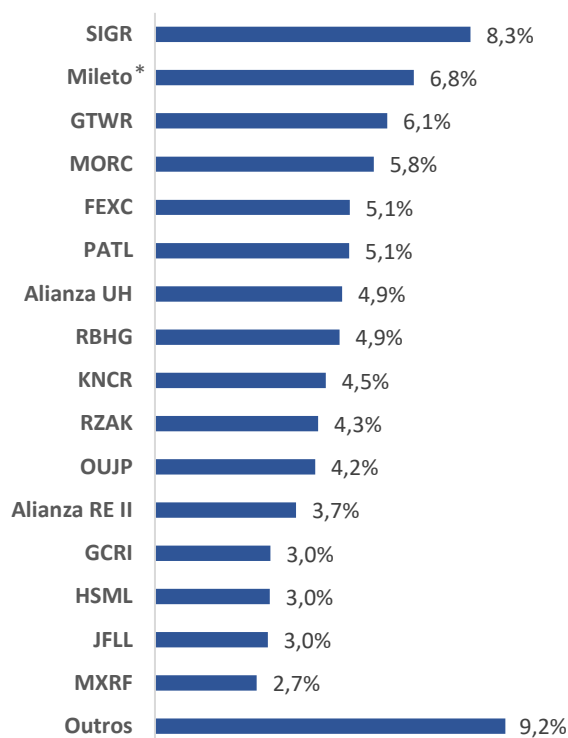
Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



***Mileto FII:** Único aporte no fundo representou 4,1% do Patrimônio Líquido do Alianza FOF no momento do investimento, sendo a diferença em relação à posição atual explicada pela valorização patrimonial.

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.

