



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Agosto de 2021

Informações Gerais

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. 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.

Patrimônio Líquido*:

R\$ 67.805.605

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 98,09

Quantidade de cotas*:

691.192

Quantidade de cotistas*:

2.251

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).

*Data base: 31/08/2021.

Cadastre-se no Mailing

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

Comentário Mensal

Em 15/09/2021, foi anunciada a distribuição de rendimentos de R\$ 0,67/cota para os cotistas no fechamento desta data, com pagamento previsto para 22/09/2021. Isto equivale a um *dividend yield* de 0,75% (9,0% anualizado) em relação ao preço de fechamento de 16/09/2021. Conforme antecipado em julho, houve aumento no nível de rendimentos distribuídos dado o aumento da alocação do Fundo em relação ao mês anterior, porém notamos que este nível de rendimentos ainda não contempla a distribuição estabilizada de 100% dos FIIs no portfólio, tampouco os ganhos de capital esperados com a convergência ao valor intrínseco das posições.

Com relação ao resultado na visão competência, em agosto, o fundo obteve retorno total bruto de IR negativo de 2,05%, comparado à desvalorização de 2,63% do IFIX, alcançando spread positivo de 0,58%. O mês foi marcado pela continuidade da forte turbulência política e alta na curva de juros, que teve início em 20/julho, afetando negativamente os FIIs. Na nossa visão, o mercado parece ter exagerado na dose do ajuste, atribuindo probabilidade elevada para um CDI de curto prazo no topo do *range* das projeções. Apesar de possível, não consideramos este o cenário mais provável, razão pela qual acreditamos que se abriu uma janela de oportunidade no mercado.

Em relação às alocações, no mês de agosto, houve aumento de 8,2% PL em FIIs, reduzindo o nível de caixa para 6,6%. As compras totalizaram 12,0% do PL, dentre as quais destacamos, no mercado secundário, o aumento das posições em Ourinvest JPP FII (OUJP) e Pátria Logística FII (PATL) em 2,3% e 2,0% do PL, atingindo participação de 4,5% e 4,4% do PL, respectivamente. Entendemos que o mercado penalizou excessivamente estes fundos por conta da liquidez e dinâmicas de renda de curto prazo, razão pela qual acreditamos que foi criada margem de segurança adequada nestes ativos aos preços atuais. Além disso, alocamos outros 3,6% e 0,6% do PL em fundos diversos de crédito e tijolo, respectivamente. Ainda nas compras, por meio de oferta pública restrita (modalidade ICVM 476), alocamos 3,5% do PL no *follow-on* do Alianza Real Estate II FII, fundo com gestão Alianza de desenvolvimento de imóveis para venda, focado em ativos logísticos *last mile* na região metropolitana de São Paulo, que já está alocado em 2 ativos de altíssima qualidade. Esta foi a primeira alocação do Fundo em FIIs sob gestão Alianza.

Já na ponta da venda, reduzimos posições em 3,8% do PL, com destaque para Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR), Valora RE III FII (VGIR) e Plural Recebíveis Imobiliários FII (PLCR).

Como de costume, mantivemos o Fundo com alocação majoritariamente na classe de recebíveis, com peso de 63,4% do PL (aumento de 2,8 p.p. frente ao mês passado). E aumentamos a alocação em fundos de tijolo para 28,6% do PL, com destaque para o aumento de 5,2 p.p. no mês no segmento logístico, que acreditamos contar com fortes fundamentos de longo prazo.

Apesar da turbulência atual, seguimos construtivos com o cenário para os FIIs, tanto em razão da reabertura da economia, quanto por acreditar que o mercado reagiu de forma excessivamente negativa à alta de juros básicos programada. No mercado secundário, acreditamos que se apresenta uma oportunidade de entrada relevante.

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\$ 1,90/cota e R\$ 1,81/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 0,62/cota.

R\$	Agosto/21		2º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	472.971	(1.259.169)	1.162.691	(232.995)
Ganho de Capital com FII's ³	71.602	(1.660.537)	378.069	(1.017.616)
Rendimentos de FII's ⁴	374.688	374.688	674.022	674.022
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	26.681	26.681	110.599	110.599
Despesas⁶	(44.712)	(54.135)	(412.849)	(121.046)
Resultado Bruto de IR	428.258	(1.313.304)	749.842	(354.040)
Resultado Bruto de IR/Cota	0,62	(1,90)	1,08	(0,51)
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	-	64.966	-	(5.497)
Resultado Líquido de IR	428.258	(1.248.338)	749.842	(359.538)
Resultado Líquido de IR/Cota	0,62	(1,81)	1,08	(0,52)
Reserva de Lucros	34.940		128.072	
Rendimento Distribuído	463.199		877.914	
Rendimento Distribuído/Cota	0,67		1,27	

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 FII's: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

⁴ Rendimentos de FII's: rendimentos de FII's 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;

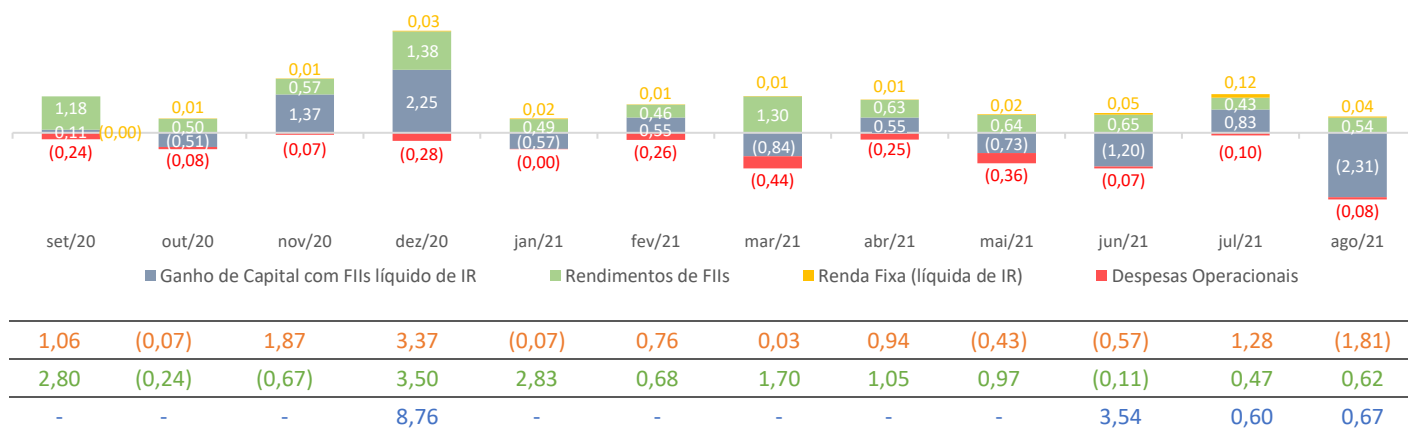
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

Abaixo apresentamos a composição do resultado do Fundo em Reais por Cota no regime de competência nos últimos 12 meses:

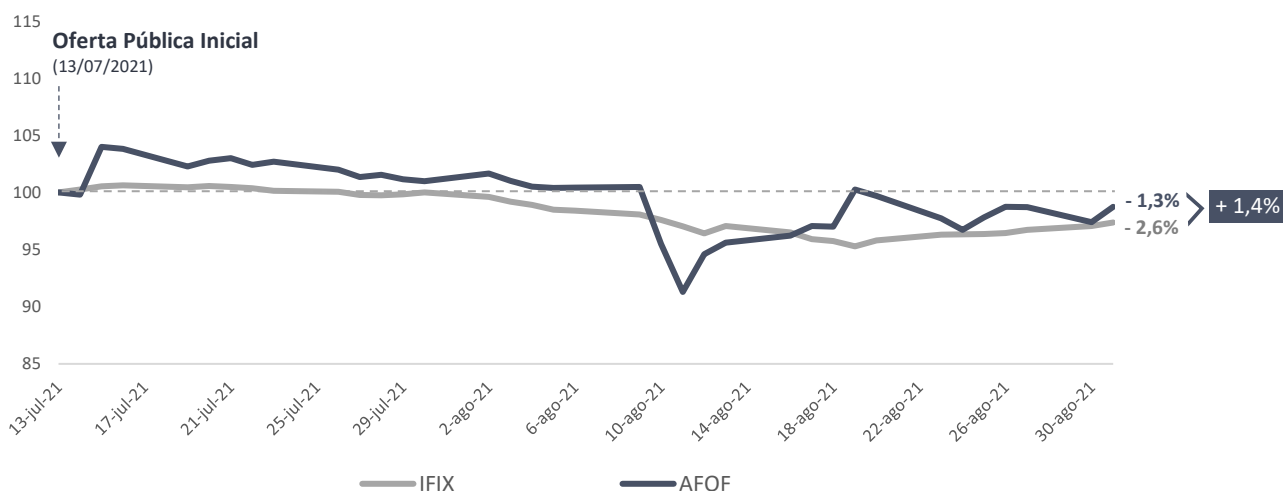
Resultado Detalhado do Alianza FOF

(Visão Competência - Resultado Líquido de IR em R\$/Cota)

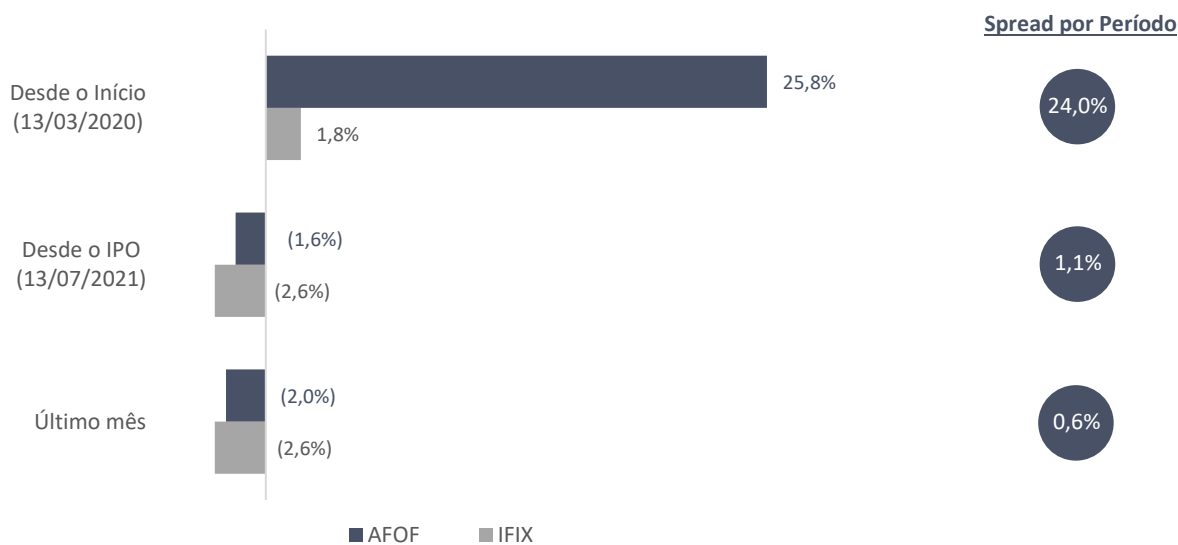


Resultado Competência Líquido de IR • Resultado Caixa Líquido de IR • Rendimento Distribuído

RETORNO HISTÓRICO | COTA A VALOR DE MERCADO NA B3 + RENDIMENTOS ⁽¹⁾



RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS ⁽¹⁾⁽²⁾



⁽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.

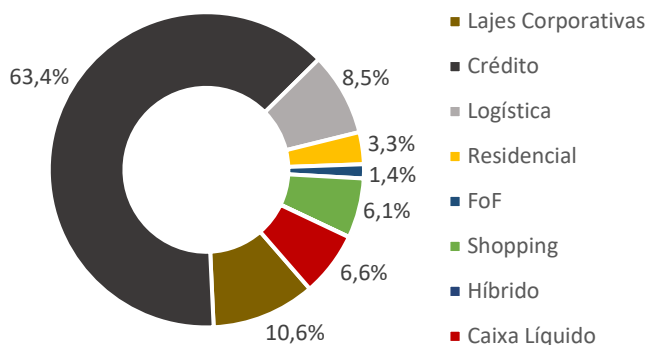
⁽²⁾ Com o objetivo de tornar a performance do Fundo comparável a alternativas de investimento divulgadas na forma bruta de IR sobre ganho de capital (em especial, a performance do IFIX), o Retorno Total é calculado bruto de IR sobre ganho de capital. Lembramos que a alíquota de IR sobre ganho de capital do Fundo é 20%, a mesma à qual estão sujeitas pessoas físicas que investem diretamente em FIIs.

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.

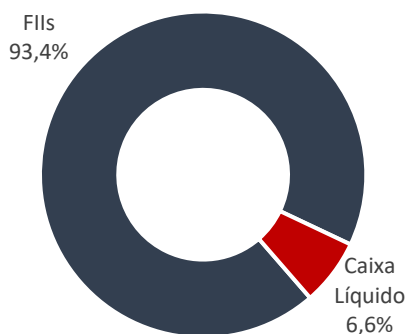
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



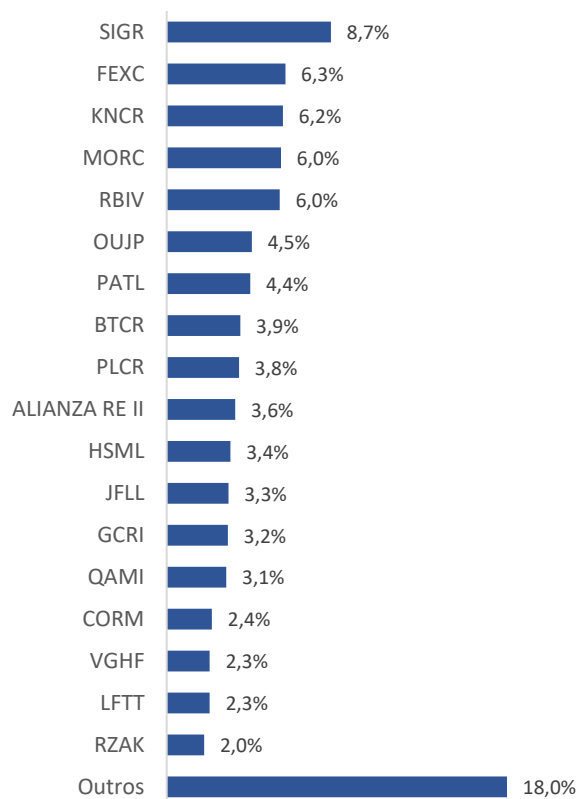
Alocação e Caixa Líquido

(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.

