



ALIANZA FOFII 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

Primeira Emissão de Cotas:

Distribuição Pública com Esforços Restritos (ICVM 476) - Em Andamento

Ambiente de Negociação das Cotas:

B3 (Ticker: AFOF11)

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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\$ 37.106.015

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 108,86

Quantidade de Cotas:

340.866,39900886

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 11.033/2004).

Mensagem aos Cotistas

Diante de tantos assuntos em debate, gostaríamos de dedicar este e os próximos relatórios do Fundo a considerações sobre os segmentos de imóveis mais comuns em FIIs na B3, ou seja, à maior parte do nosso universo de investimento. Não abordaremos “Crédito”, por entendermos ser, ao lado de “Equity”, uma modalidade de investimento, e não um segmento de imóveis. Na mesma linha, não falaremos de “Fundos de Fundos Imobiliários”, dado que são veículos de investimento nos diversos segmentos, e não um deles.

No relatório deste mês falaremos sobre o segmento de lajes corporativas, que engloba 23% do valor de mercado do IFIX¹. Especificamente, abordaremos o tema *home office*.

Muito tem se falado sobre o *home office* como fator de ruptura do modelo de trabalho em escritórios, viabilizado por ferramentas de trabalho remoto como *Zoom* e *Microsoft Teams*, entre outros. Passados 2 meses do início das medidas de isolamento social no Brasil, temos notado reações diversas sobre o trabalho desta forma. Para resumir nossa opinião, achamos que o trabalho remoto é um bom **complemento** para o trabalho em escritórios.

Por mais que a infraestrutura de TI e de segurança da informação seja de fato uma barreira para a adoção permanente do *home office* em larga escala, achamos que este não é o argumento principal. O mais importante é que, da mesma forma que *Facebook*, *Instagram* e *WhatsApp* ajudam, mas não substituem o contato pessoal com amigos e familiares, o *home office* também agrega valor ao trabalho, mas não deve substituir a interação presencial. Isso tem a ver com a natureza social do ser humano, moldada a partir da seleção natural de indivíduos que souberam cooperar em grupos, e da dependência da presença física para que as interações atinjam todo seu potencial. Além disso, a comunicação humana é muito mais multifacetada e frequente do que pode ser absorvido em *lives* em horários predeterminados, com muitas nuances ficando de fora de interações *online*. Escritórios também ajudam a criar uma cultura corporativa e geram um senso de direção coletivo, bem como tornam as ferramentas de trabalho mais democráticas (nem todos têm ‘*offices*’ em suas ‘*homes*’ – em muitos casos o que existe é um espaço improvisado, pouco inspirador, com um cachorro latindo e uma criança chorando).

Em resumo, no longo prazo, acreditamos que o *home office* para o segmento de lajes corporativas é, de certa maneira, análogo ao *e-learning* para as instituições de ensino: complementa e pode substituir algumas funções de menor complexidade, porém não substitui as de maior valor agregado.

No curto prazo, contudo, nada disso significa que, enquanto não houver maior visibilidade sobre perspectivas econômicas, apesar de indesejável, empresas que empregam profissionais em funções mais adaptáveis ao modelo de *home office* não possam usá-lo como ferramenta temporária de redução de custos – em especial, atividades burocráticas e aquelas mensuráveis de forma objetiva, como certas funções em vendas, por exemplo. De todo modo, este item está mais relacionado à questão econômica do que à perspectiva sobre a classe de ativo no longo prazo, razão pela qual não vamos discuti-lo em detalhes aqui. Por outro lado, também no curto prazo, por razões sanitárias, não descartamos um vetor significativo na direção da redução da densidade populacional nos escritórios (pessoas/m²), que pode reverter a tendência de adensamento das últimas décadas, que atingiu seu ápice nos anos recentes.

Já no longo prazo, é possível que haja uma aceleração de uma tendência pré-existente, de adaptação do espaço corporativo para atender melhor certas necessidades de “descompressão” ao longo do dia – ou seja, trazer certos elementos de *home* para o *office*. Esta tendência já se manifesta em alguns



espaços corporativos, com escritórios de empresas de tecnologia em um extremo e algumas empresas de outros setores, juntamente como empresas de espaços compartilhados, tentando achar um *sweet spot* entre o profissional e o informal. O grande desafio, além da necessidade de adaptação dos espaços físicos, que definitivamente não é trivial, é que essa integração também demandaria uma adaptação de cultura corporativa, que não acontece da noite para o dia. Por estas razões, somos cautelosos neste ponto, porém acompanharemos de perto o desenrolar da discussão.

¹ Considera a divisão igualitária dos 10% do valor de mercado do IFIX da classe "Híbrido" dentre Lajes Corporativas e Galpões Logísticos/Industriais.

Resultado do Fundo

Durante o mês de Abril, o Fundo obteve resultado, calculado sob o regime de competência², de R\$ 1,33/cota e R\$ 1,31/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 1,32% e 1,30% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Vale ressaltar que este resultado foi impactado negativamente pelo reconhecimento da despesa de taxa de performance, que deveria ter sido provisionada no mês anterior, porém não o foi. Já no regime caixa¹, o resultado foi R\$ 7,96/cota.

Por entendermos que a base de investidores atual não demanda rendimentos distribuídos mensalmente e privilegia o retorno total, decidimos não distribuir rendimentos neste mês e pretendemos fazer o mesmo até o término do primeiro semestre de 2020, reinvestindo temporariamente os lucros nos ativos com preços depreciados. Lembramos que, conforme regulamentação vigente, no mínimo 95% do lucro auferido no regime de caixa apurado semestralmente deve ser distribuído aos cotistas. Abaixo apresentamos o resumo das movimentações neste mês:

R\$	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	2.761.575	910.909
Ganho de Capital com FII's ³	2.143.753	293.088
Rendimentos de FII's ⁴	630.039	630.039
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	(12.217)	(12.217)
Despesas ⁶	(25.734)	(458.775)
Resultado Bruto de IR	2.735.840	452.135
Resultado Bruto de IR/Cota	8,03	1,33
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	(23.626)	(6.207)
Resultado Líquido de IR	2.712.215	445.927
Resultado Líquido de IR/Cota	7,96	1,31
Rendimento Deliberado	0,00	
Rendimento Deliberado/Cota	0,00	

¹ Regime de Caixa: apropria receitas e despesas no período de seu efetivo recebimento ou pagamento.

² Regime de Competência: apropria receitas e despesas na data em que são contratadas, ou seja, em que foi gerado o evento contábil, independentemente da data de recebimento ou pagamento.

³ Ganho de Capital com FII's: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado (este último aplicável somente para a coluna "competência") e o custo médio de aquisição.

⁴ Rendimentos de FII's: rendimentos recebidos e/ou provisionados (este último aplicável somente para a coluna "competência").

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

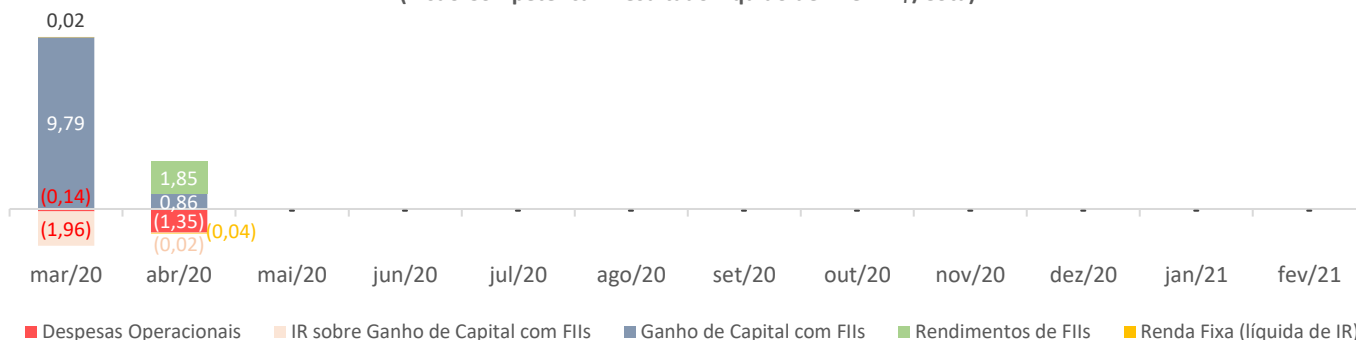
⁶ Despesas: taxas de administração e performance, custos de corretagem e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências) pagas e/ou provisionadas (este último aplicável somente para a coluna "competência").

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FII's: Imposto de renda de 20% sobre o ganho de capital líquido realizado e a realizar (este último aplicável somente para a coluna "competência"). Esta 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, a partir de março/20:

Resultado Detalhado do Alianza FOFII (Visão Competência - Resultado Líquido de IR em R\$/Cota)



7,71	1,31
0,24	7,96
0,00	0,00

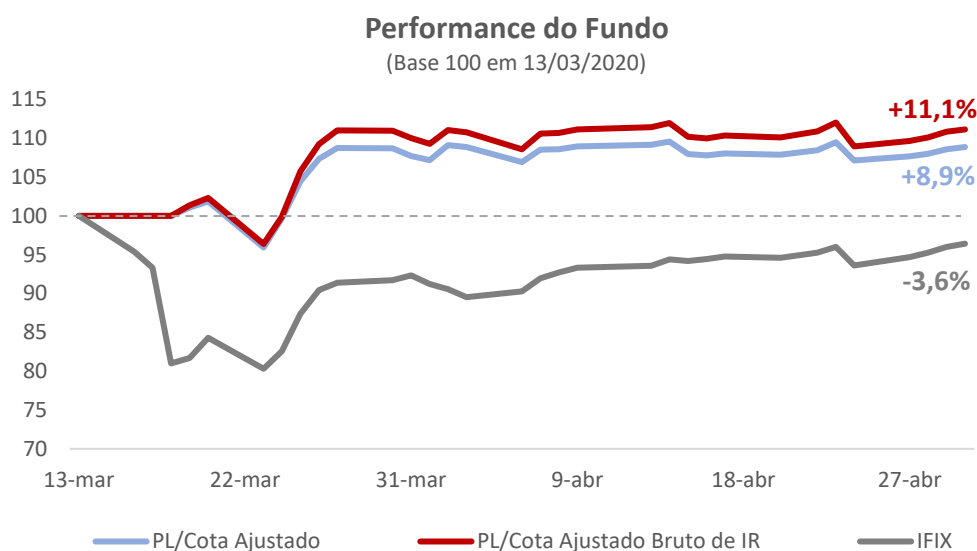
Resultado Competência Líquido de IR • Resultado Caixa Líquido de IR • Rendimento Distribuído

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:

- **PL/Cota Ajustado:** Com objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo, ajustamos o valor contábil da cota com o reinvestimento dos rendimentos na data em que são deliberados. Até o fechamento deste mês, como não foram deliberados rendimentos, esta métrica é igual ao valor da cota contábil.

- **PL/Cota Ajustado 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 PL/Cota Ajustado 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.



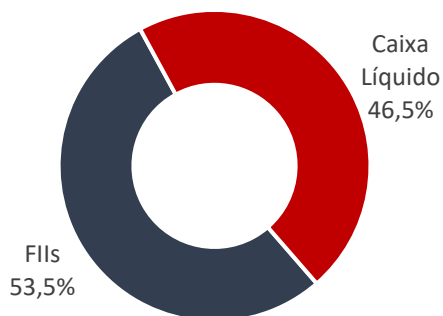


Portfólio

Demonstraremos mensalmente a alocação da carteira do FOFII, considerando a exposição às diferentes classes de Fundos Imobiliários, assim como o Caixa Líquido. Desta forma, encerramos o mês de Abril com as seguintes alocações de portfólio:

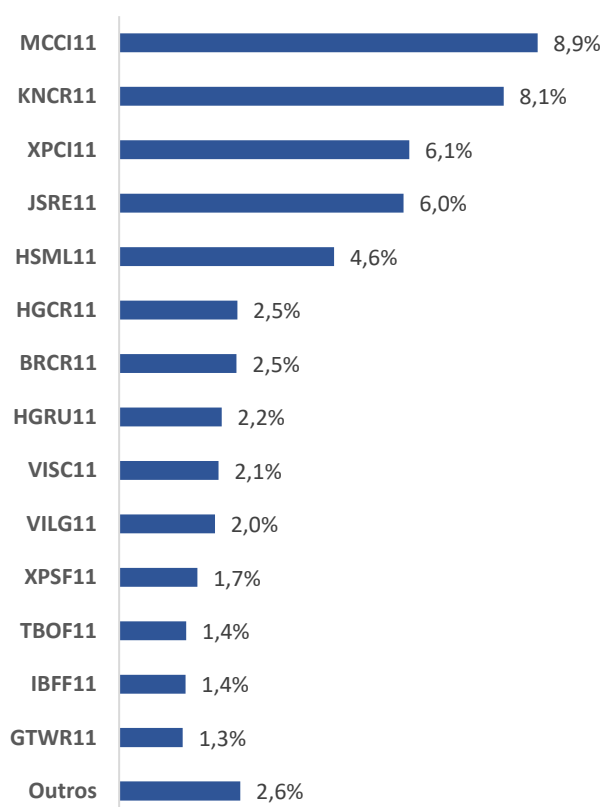
Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 37,1 milhões)



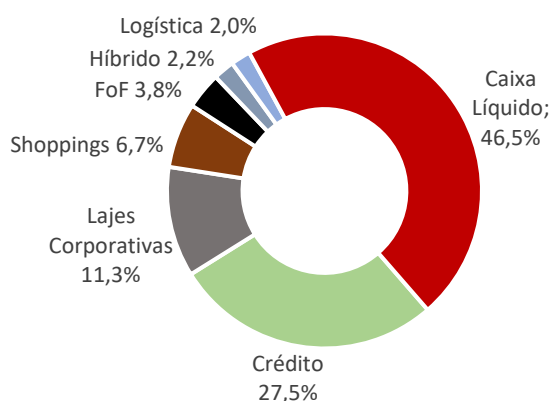
Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Classes de FIIs e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 37,1 milhões)



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.