



# ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AFOF11

**Relatório Gerencial**

Junho 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\$ 39.074.015,74 (pré 3ª Emissão)

**Valor Patrimonial/Cota\*:**

R\$ 106,43 (pré 3ª Emissão)

**Quantidade de Cotas\*:**

367.124 (691.192 em 13/07/2021)

**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).

**Site de Relações com Investidores:**

<https://afof11.alianza.com.br>

\*Data base: 30/06/2021

### Cadastre-se no Mailing

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

### Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Em 28/06/2021, foi publicado [Anúncio de Encerramento](#) da distribuição pública primária da 3ª emissão de cotas do Fundo, com captação bruta de R\$ 33.855.383,96 e participação de 848 investidores. Agradecemos a confiança e reforçamos que dedicaremos todos os esforços possíveis para entregar resultados diferenciados para nossos investidores.

Posteriormente, em 07/07/2021, conforme [Comunicado ao Mercado](#), foram divulgados os rendimento *pro rata* para os detentores de recibos de subscrição (*tickers* AFOF13 e AFOF14), relacionados aos investimentos temporários dos recursos da oferta desde as liquidações até a data de encerramento, com pagamento previsto em 15/07/2021. Além disso, foi informada a data de início de negociação das novas cotas na B3, em 13/07/2021.

Em seguida, em 14/07/2021, foi deliberado o rendimento de R\$ 3,54/cota para todos os investidores do Fundo, equivalente ao *Dividend Yield* de 3,39% no mês para os investidores da 3ª Emissão, quando considerado o investimento total de R\$ 104,47/cota. Este rendimento será pago em 21/07/2021 e contempla 95% do lucro caixa do primeiro semestre do ano, ficando os 5% restantes destinados, por ora, à reserva de lucros.

Quanto à performance e movimentações de carteira, apresentamos os números abaixo, [ainda sem contemplar a conversão de recibos de subscrição em cotas](#).

Em junho, na visão competência, obtivemos retorno total bruto de IR negativo de 0,59%, 1,57 p.p. acima do resultado do IFIX, que desvalorizou 2,19% no mês. Naturalmente, este resultado foi negativamente afetado pela apresentação da proposta de reforma tributária divulgada no final do mês, que incluiu uma possível inclusão de tributação nos rendimentos dos FIIs.

Por posição, os destaques positivos do mês foram CORM (Core Metrópolis), RBIV (Rio Bravo Crédito Imobiliário) e QAMI (Quasar Crédito Imobiliário), com contribuições de 0,4, 0,2 e 0,2 p.p., respectivamente, no resultado do Fundo. Do lado negativo, tivemos FEXC (BTG Pactual Fundo de CRI), XPLG (XP Logística) e JFLL (JFL Living), com contribuições negativas de 0,7, 0,2 e 0,2 p.p., respectivamente.

Já por classe de ativo, exceto pelo resultado de lajes corporativas e crédito, com resultado de 0,2 p.p. e -0,3 p.p., respectivamente, as demais classes tiveram resultado neutro ou levemente negativo. Entretanto, ressaltamos que todas contribuíram com spread positivo em relação ao IFIX, sendo os segmentos híbrido e logístico com maior destaque, ambos com spread de 0,5 p.p.

Quanto às alocações, terminamos o mês com 95% do patrimônio líquido em FIIs, com 61% em crédito e 17% em lajes corporativas. As principais movimentações foram a compra de MORC (7,7% do PL), BRCO (3,5% do PL) e diminuição de 6,3 p.p. de VINO. Novamente, ressaltamos que estas métricas estão calculadas pré-conversão de recibos de subscrição em cotas.

Na nossa visão, a perspectiva do mercado de FIIs segue positiva, dado que, mesmo com a alta adicional projetada do CDI, a expectativa do mercado indica um nível de juros de médio prazo em patamar historicamente baixo, o que deverá continuar sendo positivo para os ativos reais, em especial 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 de curto prazo no mercado.



## Resultado do Fundo

Neste mês, os resultados do Fundo calculados sob o regime de competência<sup>2</sup>, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente, foram negativos em R\$ 0,59/cota e R\$ 0,57/cota. Já no regime caixa<sup>1</sup>, o resultado já líquido de IR foi negativo em R\$ 0,11/cota.

Na data base deste relatório, o patrimônio líquido do fundo ainda não havia sido deduzido dos proventos deliberados em 14/07/2021, por terem sido deliberados no mês subsequente.

R\$	Junho/21		1º Semestre de 2021	
	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>(61.462)</b>	<b>(191.434)</b>	<b>3.213.141</b>	<b>693.366</b>
Ganho de Capital com FII's <sup>3</sup>	(321.391)	(451.363)	1.637.572	(882.202)
Rendimentos de FII's <sup>4</sup>	240.200	240.200	1.531.803	1.531.803
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	19.729	19.729	43.766	43.766
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(12.021)</b>	<b>(25.616)</b>	<b>(244.471)</b>	<b>(506.476)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>(73.483)</b>	<b>(217.050)</b>	<b>2.968.669</b>	<b>186.890</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota pré 3ª emissão</b>	<b>(0,20)</b>	<b>(0,59)</b>	<b>8,09</b>	<b>0,79</b>
IR sobre Ganho de Capital com FII's <sup>7</sup>	-	9.439	(391.812)	55.838
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>(73.483)</b>	<b>(207.610)</b>	<b>2.576.857</b>	<b>242.728</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota pré 3ª emissão</b>	<b>(0,20)</b>	<b>(0,57)</b>	<b>7,02</b>	<b>0,66</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota pós 3ª emissão</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(0,30)</b>	<b>3,73</b>	<b>0,93</b>
<b>Resultado Distribuído/Cota pós 3ª emissão</b>	<b>3,54</b>		<b>3,54</b>	
<b>% Distribuído</b>	<b>-</b>		<b>95%</b>	

<sup>1</sup> Regime de Caixa: apropria receitas e despesas majoritariamente na data de seu efetivo recebimento ou pagamento;

<sup>2</sup> Regime de Competência: apropria receitas e despesas majoritariamente na data em que são contratadas;

<sup>3</sup> Ganho de Capital com FII's: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

<sup>4</sup> Rendimentos de FII's: rendimentos de FII's integrantes da carteira do Fundo;

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

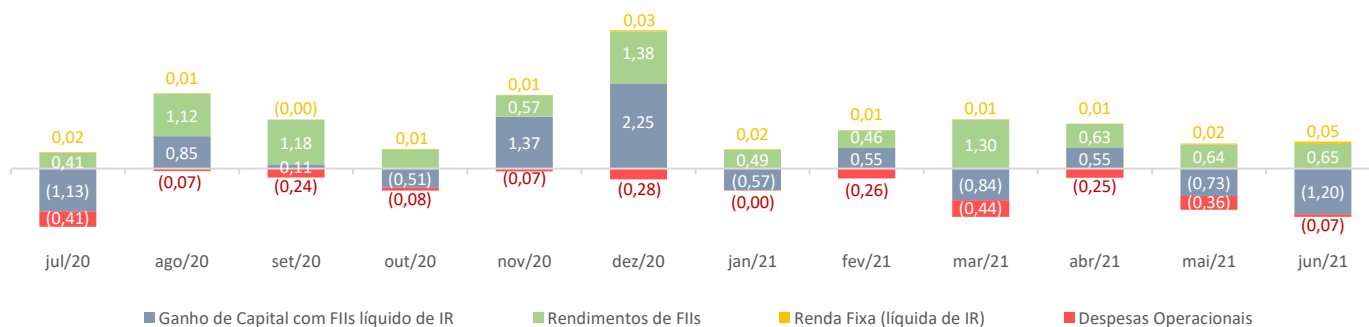
<sup>6</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

<sup>7</sup> 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)



(1,10)	1,92	1,06	(0,07)	1,87	3,37	(0,07)	0,76	0,03	0,94	(0,43)	(0,57)
2,34	1,49	2,80	(0,24)	(0,67)	3,50	2,83	0,68	1,70	1,05	0,97	(0,20)
-	-	-	-	-	8,76	-	-	-	-	-	7,11
											3,54

Resultado Competência Líquido de IR • Resultado Caixa Líquido de IR • Rendimento Distribuído pré 3ª emissão • Rendimento Distribuído pós 3ª emissão



## Performance do Fundo vs. IFIX

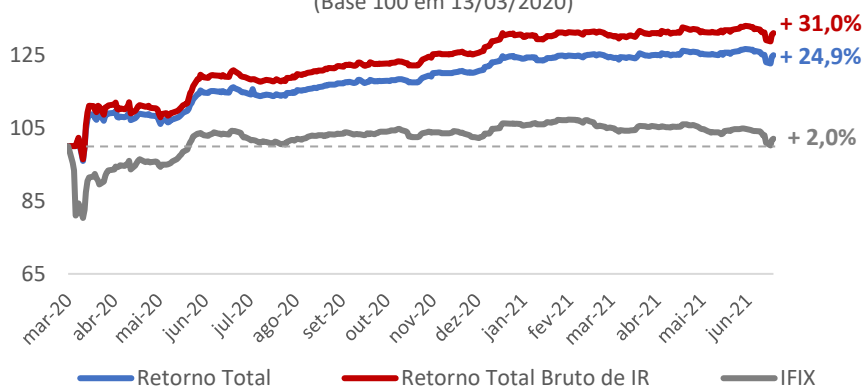
Abaixo demonstramos a performance do Fundo comparada ao IFIX a partir de 13/03/2020, data de início do Fundo, por meio de duas métricas:

- **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 FIIs.

### Performance do Fundo

(Base 100 em 13/03/2020)



R\$/cota	Jun/21
Cota Patrimonial - Início do Período	107,06
Cota Patrimonial - Fim do Período	106,43
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	-
<b>Dividend Yield</b>	-
<b>Ganho de Capital</b>	<b>(0,59%)</b>
<b>Retorno Total</b>	<b>(0,59%)</b>
<b>Retorno Total Bruto de IR</b>	<b>(0,61%)</b>
IFIX	(2,19%)
<b>Spread AFOF vs. IFIX</b>	<b>1,57%</b>

Ressaltamos que o rendimento deliberado (R\$/cota) aparece zerado na tabela acima porque a deliberação de sua distribuição ocorreu em 14/07/2021, de forma que só afetará a cota do fechamento de julho/2021.



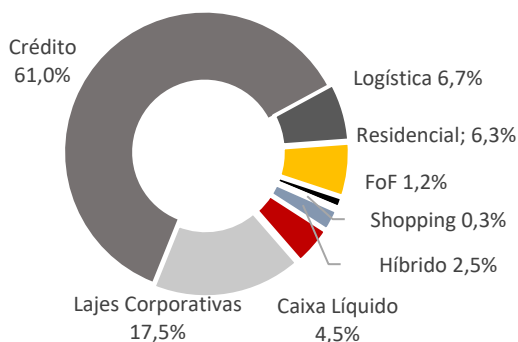
## Portfólio

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.

Ressaltamos que os números ainda contemplam o patrimônio líquido do fundo pré 3ª emissão, sem a adição de caixa da Oferta.

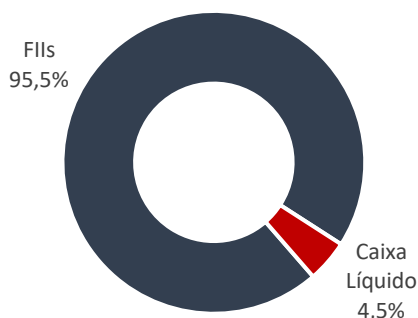
### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



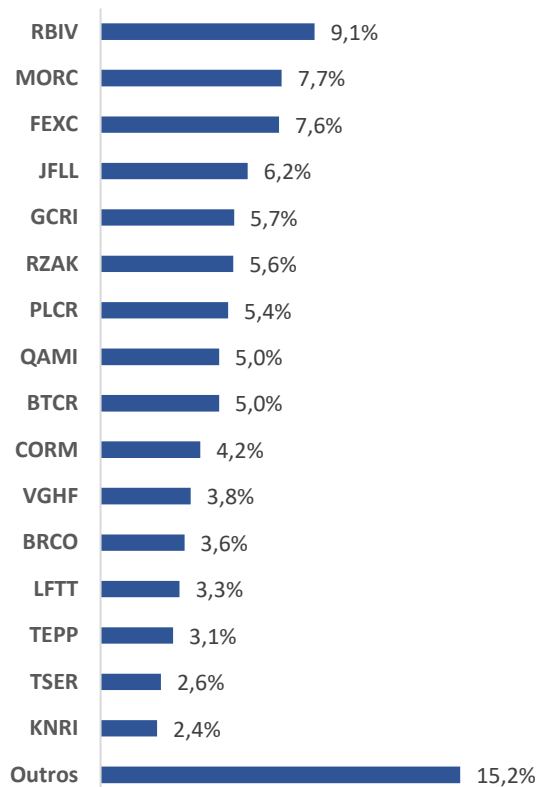
### Alocação e Caixa Líquido

(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 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 incidentes sobre o investidor.