



## 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 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\$ 37.207.494,74

**Valor Patrimonial/Cota\*:**

R\$ 108,17

**Quantidade de Cotas\*:**

343.969,67

**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: 31/08/2020.

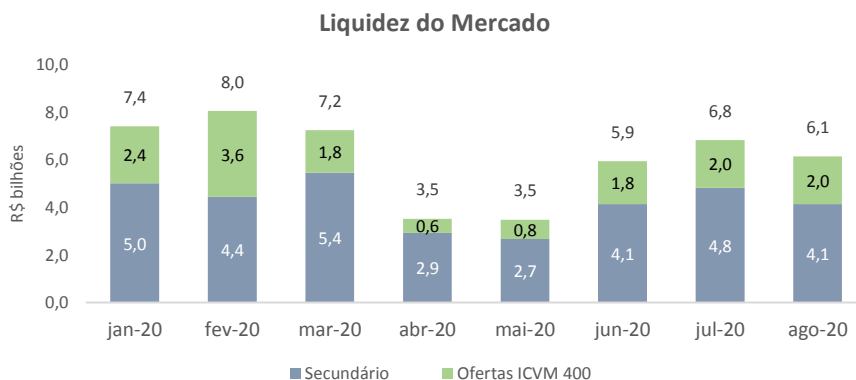
## Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Neste mês de agosto, o Fundo teve valorização bruta de IR de 2,0% (1,8% líquida de IR), comparado a 1,8% do IFIX.

No IFIX, o movimento de alta foi presente na maioria dos papéis, abrangendo 36 dos 50 FIIs com maior participação no IFIX, e se mostrou disperso entre as diferentes classes de FIIs.

Em termos de volume negociado no mercado secundário, o IFIX fechou o mês com média diária de negociação de R\$ 197 milhões, próximo ao patamar do mês anterior. Conforme demonstrado no gráfico abaixo, se somarmos o volume negociado no mercado secundário com o de ofertas primárias na modalidade ICVM 400 para chegar a uma métrica mais abrangente de liquidez do mercado, nota-se relativa estabilidade do patamar dos últimos 3 meses, que vem marcando este período de maior confiança na recuperação da economia.



Como comentamos no relatório do mês anterior (clique [aqui](#) para acessá-lo), mantemos nosso entendimento do que o direcionamento da liquidez para as ofertas públicas tem controlado em parte o ritmo de apreciação do IFIX no período recente. Apesar de incertezas permanecerem no radar, a perspectiva de manutenção da Selic em seu mínimo histórico por um bom tempo deve continuar atuando na migração de capital de outras classes de investimentos para os FIIs.

Quanto às alocações do Fundo, não houve grandes destaques de movimentação da carteira no mês de agosto. No agregado, negociamos 9% da carteira (compras + vendas), sendo 100% no mercado secundário, e aumentamos o nível de caixa líquido de 1,5% para 7,9% do PL. Seguimos e continuaremos priorizando qualidade e *valuation* como principais pilares na escolha dos ativos da carteira do Fundo.



## Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência<sup>2</sup>, foi R\$ 2,13/cota e R\$ 1,92/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 2,1% e 1,9% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Já no regime caixa<sup>1</sup>, o resultado líquido foi R\$ 1,49/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 do resultado do mês:

R\$	Agosto Caixa <sup>1</sup>	Agosto Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>578.238</b>	<b>756.603</b>
Ganho de Capital com FII's <sup>3</sup>	189.042	367.407
Rendimentos de FII's <sup>4</sup>	385.938	385.938
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	3.258	3.258
<b>Despesas <sup>6</sup></b>	<b>(27.782)</b>	<b>(22.823)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>550.456</b>	<b>733.780</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>1,60</b>	<b>2,13</b>
IR sobre Ganho de Capital com FII's <sup>7</sup>	(37.808)	(73.541)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>512.647</b>	<b>660.239</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>1,49</b>	<b>1,92</b>
<b>Resultado Distribuído/Cota</b>	<b>0,00</b>	
<b>Resultado Não Distribuído/Cota</b>	<b>1,49</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, independentemente da data de recebimento ou pagamento;

<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;

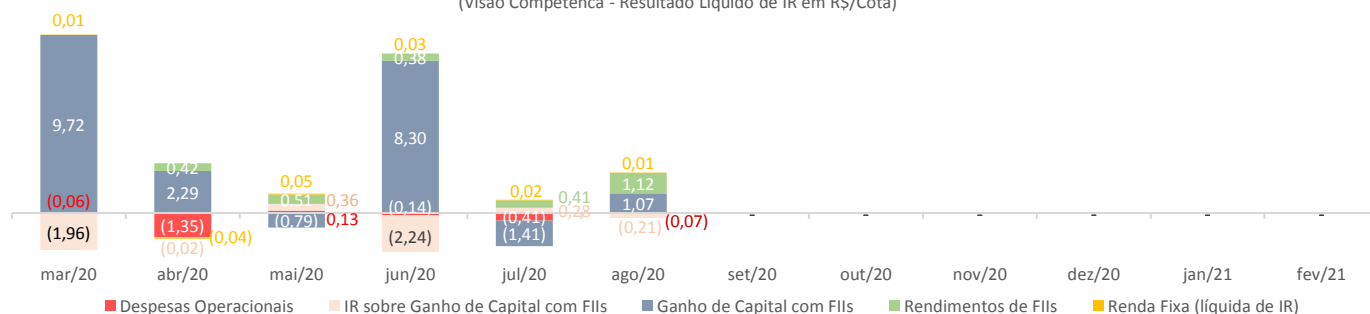
<sup>6</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

<sup>7</sup> IR sobre Ganho de Capital com FII's: Imposto de renda de 20% sobre o ganho de capital líquido. 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    0,25    6,34    (1,10)    1,92

0,27    5,34    1,16    1,73    2,34    1,49

0,00    0,00    0,00    8,06    0,00    0,00

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

**Obs.:** devido a alterações nas práticas de contabilização do Administrador do Fundo, alguns números aqui apresentados sofreram reclassificações a partir do mês de junho/2020. Desta forma, a fim de manter a comparabilidade das informações, os números de períodos anteriores também foram reclassificados.

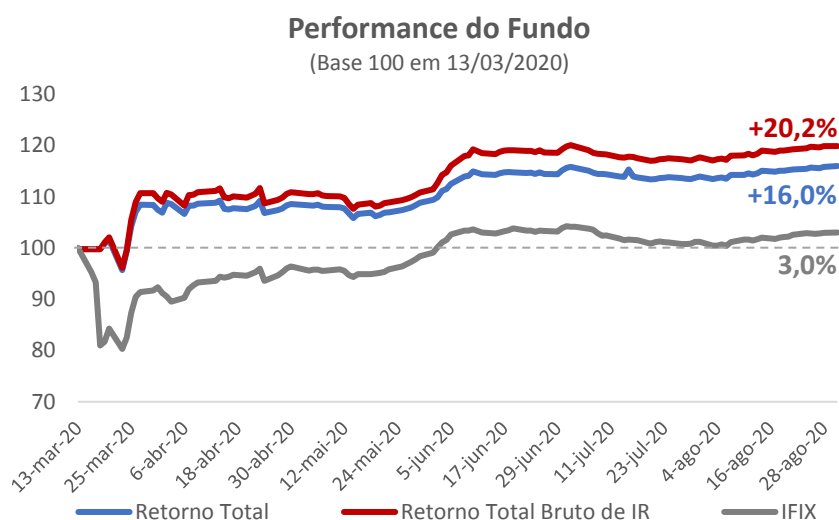


## Performance do Fundo vs. IFIX

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 FII's.



R\$/cota	Ago/20
Cota Patrimonial - Início do Período	106,25
Cota Patrimonial - Fim do Período	108,17
Rendimento Distribuído	0,00
<b>Dividend Yield</b>	<b>0,0%</b>
<b>Ganho de Capital</b>	<b>1,8%</b>
<b>Retorno Total</b>	<b>1,8%</b>
IR	0,21
<b>Retorno Total Bruto de IR</b>	<b>2,0%</b>
IFIX	1,8%
<b>Spread AFOF vs. IFIX</b>	<b>+0,2%</b>

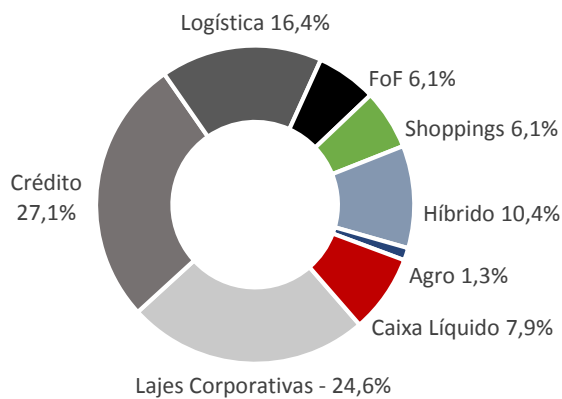


## Portfólio

Demonstramos 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 com as seguintes alocações de portfólio:

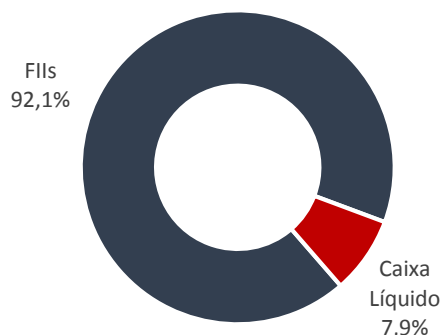
### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 37,2 milhões)



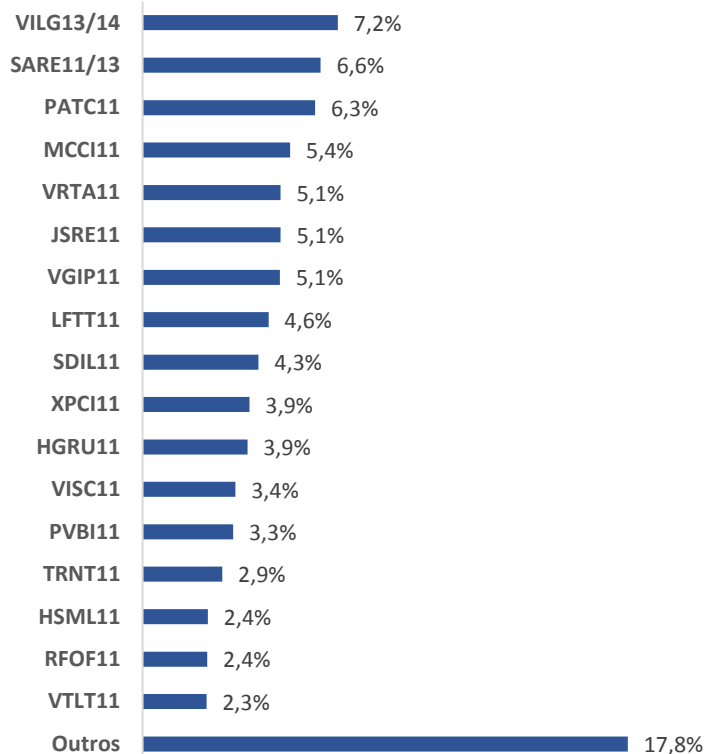
### Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 37,2 milhões)



### Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Obs.: ativos de finais 12, 13, 14 e 15 representam recibos de subscrição de ofertas.

## 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.