



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

Primeira Emissão de Cotas:

Distribuição Pública com Esforços Restritos (ICVM 476) – 23/09/2020

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\$ 40.107.649,92

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 109,25

Quantidade de Cotas*:

367.124

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).

Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

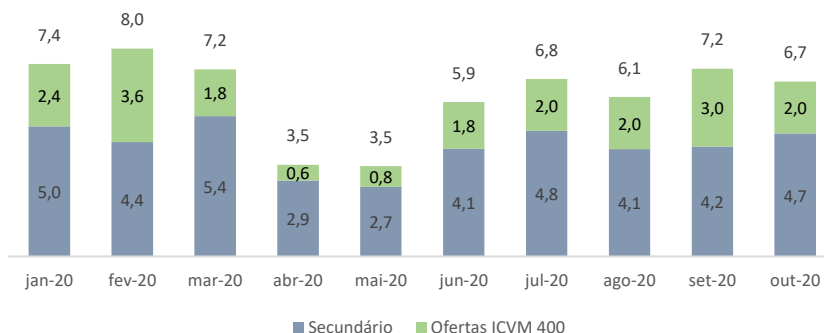
Em outubro, o Alianza FOF teve retorno bruto de IR de -0,1% (0,0% líquido de IR), comparado a -1,0% do IFIX. O excesso de retorno de 0,9% (1,0% líquido de IR) é explicado em parte por uma parcela do patrimônio em caixa, porém majoritariamente pela alocação em papéis com melhor performance que a carteira do índice.

Neste mês, os resultados do AFOF e do IFIX seguiram a mesma tônica do mês passado: movimentos específicos por papel, algumas vezes relacionados a ofertas em curso, sem muita homogeneidade por classe de ativo e em linha com a ausência de notícias que afetem esta visão do mercado. Diferentemente de setembro/2020, em outubro/2020 não houve papéis que individualmente afetaram o índice de forma significativa. Nos mercados globais, o final do mês foi marcado por quedas relacionadas ao anúncio de novos *lockdowns* na Europa, que se juntou a temores relacionados às eleições americanas no início de novembro e afetaram negativamente o IFIX.

Em termos de liquidez, o mercado segue forte, com volume de negociações no secundário e de ofertas públicas encerradas na modalidade ICVM 400 ao longo dos últimos 5 meses em níveis comparáveis ao período pré-COVID. Como já mencionamos em relatório anterior, acreditamos que o alto volume de ofertas tem limitado, em parte, uma apreciação maior do índice. Ressaltamos que o levantamento abaixo não inclui as ofertas públicas na modalidade ICVM 476, que também vem contribuindo para a liquidez no mercado. Independentemente deste impacto de curto prazo sobre os preços, é inegável que este movimento é positivo para o IFIX no médio e longo prazos.

Liquidez do Mercado

R\$ bilhões



Quanto às alocações do Fundo, seguimos o movimento iniciado no mês anterior de aumento na exposição a crédito. Fomos mais motivados pelas perspectivas particulares de certos papéis do que por uma visão de longo prazo sobre os subsegmentos de tijolo e mais detalhes sobre a composição da carteira do Fundo podem ser encontrados na página 5 deste relatório.

Continuamos otimistas com as perspectivas do setor. Reconhecemos os riscos, porém acreditamos que os juros baixos associados às perspectivas positivas da retomada da economia no Brasil e no mundo continuam favorecendo o investimento em projetos de fundos imobiliários.

*Data base: 31/10/2020.



Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi -R\$ 0,02/cota e -R\$ 0,07/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa -0,02% e -0,07% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Já no regime caixa¹, o resultado líquido foi -R\$ 0,24/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, reinvestindo temporariamente os lucros. 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\$	Outubro Caixa ¹	Outubro Competência ²
Receitas	534.822	19.284
Ganho de Capital com FIIs ³	345.875	(169.663)
Rendimentos de FIIs ⁴	184.568	184.568
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	4.380	4.380
Despesas⁶	(552.232)	(27.967)
Resultado Bruto de IR	(17.409)	(8.683)
Resultado Bruto de IR/Cota	(0,05)	(0,02)
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁷	(69.175)	(16.140)
Resultado Líquido de IR	(86.584)	(24.823)
Resultado Líquido de IR/Cota	(0,24)	(0,07)
Resultado Distribuído/Cota	-	
Resultado Não Distribuído/Cota	(0,24)	

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, independentemente da data de recebimento ou pagamento;

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;

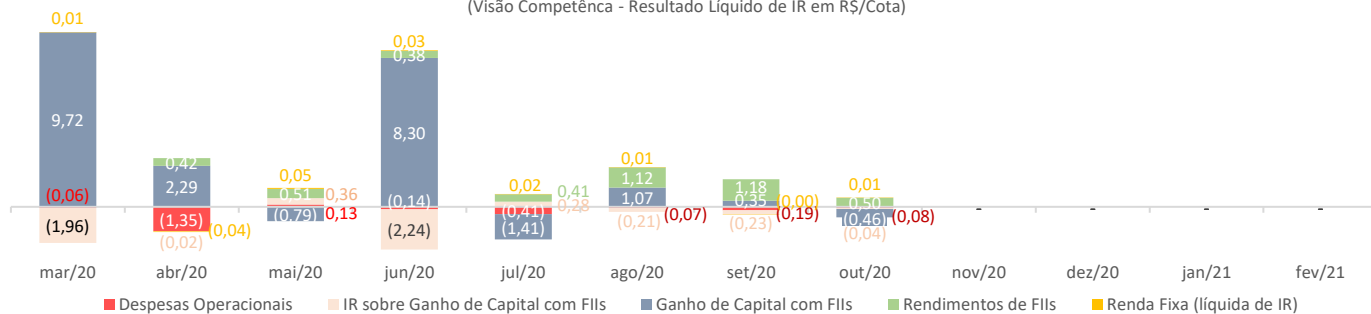
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FIIs: 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 FIIs 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 FOF

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



7,71	1,31	0,25	6,34	(1,10)	1,92	1,11	(0,07)
0,27	5,34	1,16	1,73	2,34	1,49	2,85	(0,24)
0,00	0,00	0,00	8,06	0,00	0,00	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.

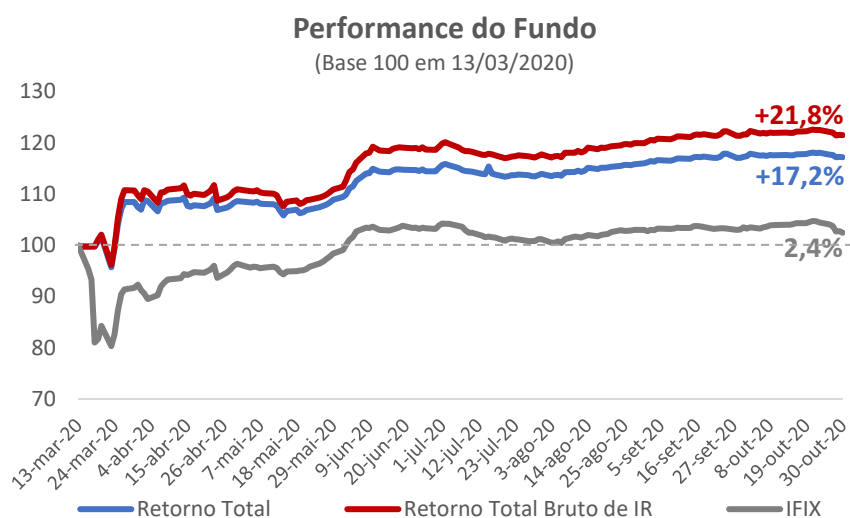
Performance do Fundo vs. IFIX



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	out/20
Cota Patrimonial - Início do Período	109,32
Cota Patrimonial - Fim do Período	109,25
Rendimento Distribuído	0,00
Dividend Yield	0,0%
Ganho de Capital	(0,1%)
Retorno Total	(0,1%)
IR	0,04
Retorno Total Bruto de IR	0,0%
IFIX	(1,0%)
Spread AFOF vs. IFIX	1,0%

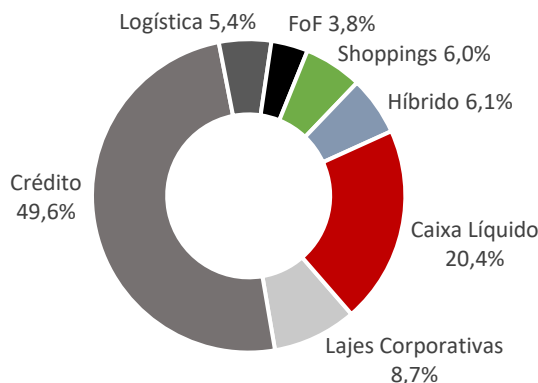


Portfólio

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 seguintes alocações de portfólio:

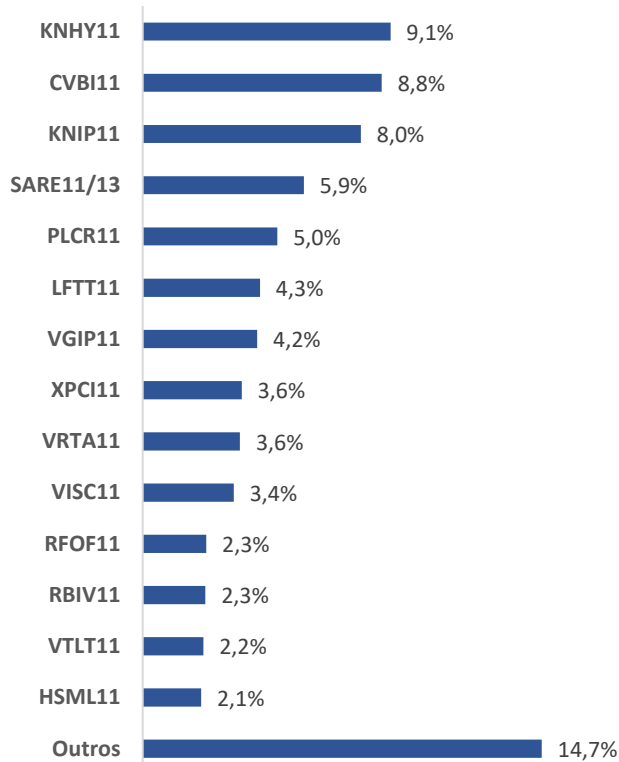
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 40,1 milhões)



Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



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

Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 40,1 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.