



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\$ 42.071.634

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 114,60

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 dezembro, o Fundo obteve retorno total bruto de IR de 4,2% (3,6% líquido de IR), comparado a 2,2% de valorização do IFIX. Desta forma, fechamos 2020, o primeiro ano-calendário do Fundo, com alta de 30,4% bruto de IR (24,6% líquido de IR), comparado a 6,3% do IFIX.

Como no mês passado, a principal contribuição para o excesso de retorno de 2,0% foi a maior alocação em FIIs de crédito (46% em 31/12/2020, comparado a 28% do IFIX), associada a uma melhor seleção micro destes papéis. O segmento foi um dos que melhor performou no mês na carteira do Fundo, alcançando retorno total bruto de IR de 4,4%, puxado pelos elevados patamares de IPCA e IGP-M, que fecharam o ano com alta de 4,5% e 23,1%, respectivamente. Quando analisamos posições específicas, 1,0% de excesso de retorno foi concentrado em VGIP (Valora CRI Índice de Preço), posição que vendemos no secundário e recompomos integralmente na Oferta 476 a um preço mais atrativo, enquanto outro 1,0% foi distribuído em CVBI (VBI CRI) e PLCR (Plural Recebíveis Imobiliários).

O IFIX apresentou forte alta no mês de dezembro, de 2,2%, também impactado principalmente pelos fundos de crédito, com contribuição de 0,9% na alta. Logística, shoppings e lajes compuseram outro 1,0%.

Com relação às alocações do Fundo, reduzimos nossa posição em crédito em 16% do PL, realizando parte dos ganhos, porém mantendo a classe como a maior do portfólio, em 46% do patrimônio líquido. Em paralelo, aumentamos logística e lajes corporativas em 15% do PL, 7% destes via oferta 400 de HSLG (HSI Logística) e 476 de TEPP (Tellus Properties) e o restante via mercado secundário. Desta forma, o Fundo encerrou o mês com caixa líquido de 13% do patrimônio. Mais detalhes sobre a composição da carteira constam na página 5 deste relatório.

Além disso, tivemos também a divulgação de dados de mercado do 4T20 de lajes corporativas e galpões logísticos pela consultoria de mercado Buildings. Nas lajes corporativas de alto padrão (A+), a vacância em São Paulo subiu de 16 para 17%, enquanto no Rio de Janeiro, saiu de 39 para 40%. Em ambos os casos, a absorção líquida negativa foi o determinante do movimento, sem participação de entregas. Acreditamos que este resultado reflete majoritariamente a contração do PIB do país nos últimos trimestres e que o modelo de trabalho em *home office* permanente não afetou de forma relevante os números. Olhando para a frente, não alteramos nossa visão sobre o setor: acreditamos que o curto prazo ainda poderá ser impactado residualmente pelo PIB negativo, enquanto no médio prazo não acreditamos que o modelo híbrido será uma força suficientemente grande neste mercado no Brasil. Continuaremos monitorando o setor de perto.

Já no segmento de galpões logísticos de alta qualidade, em São Paulo, a vacância caiu de 17 para 13%, sendo ainda menor o quão mais próximo da região metropolitana. A absorção líquida bateu recorde positivo na série histórica, refletindo os vetores positivos do setor, amplamente conhecidos e que acreditamos que deverão se manter ao longo dos próximos anos.

Continuamos otimistas com as perspectivas dos FIIs. Reconhecemos os riscos, porém acreditamos que os juros baixos associados às perspectivas positivas sobre a retomada no Brasil e no mundo favorecem o investimento imobiliário.

Como evento subsequente, em 04/01/2021, o Fundo impetrou Mandato de Segurança em face da Receita Federal, a fim de que seja reconhecido seu direito em não se sujeitar ao recolhimento de IR sobre ganhos líquidos na venda de cotas de FIIs e de compensar valores que foram, ou vierem a ser indevidamente pagos a título desses impostos, atualizados pela taxa SELIC. Mais detalhes neste [link](#).

*Data base: 31/12/2020



Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi R\$ 4,11/cota e R\$ 3,37/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 3,69% e 3,03% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Já no regime caixa¹, o resultado líquido de IR foi R\$ 3,50/cota.

Em 27/01/2021, deliberamos a distribuição de R\$ 8,76/cota, correspondente a 95% do resultado caixa do 2º semestre. Este valor não foi deduzido do patrimônio líquido de 31/dez/2020, data-base deste relatório, por ter sido deliberado no mês subsequente.

R\$	Dezembro Caixa ¹	Dezembro Competência ²	2S20 Caixa ¹	2S20 Competência ²
Receitas	1.364.216	1.612.844	4.491.106	3.491.719
Ganho de Capital com FII's ³	847.539	1.096.167	2.600.664	1.601.278
Rendimentos de FII's ⁴	504.888	504.888	1.860.109	1.860.109
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	11.789	11.789	30.332	30.332
Despesas⁶	(8.676)	(27.008)	(688.062)	(480.604)
Resultado Bruto de IR	1.355.541	1.585.836	3.803.043	3.011.115
Resultado Bruto de IR/Cota	3,69	4,11	10,64	8,44
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	(71.691)	(270.791)	(508.098)	(511.646)
Resultado Líquido de IR	1.283.849	1.315.045	3.294.945	2.499.470
Resultado Líquido de IR/Cota	3,50	3,37	9,22	7,06
Resultado Distribuído/Cota	8,76		8,76	
% Distribuído	250%		95%	

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;

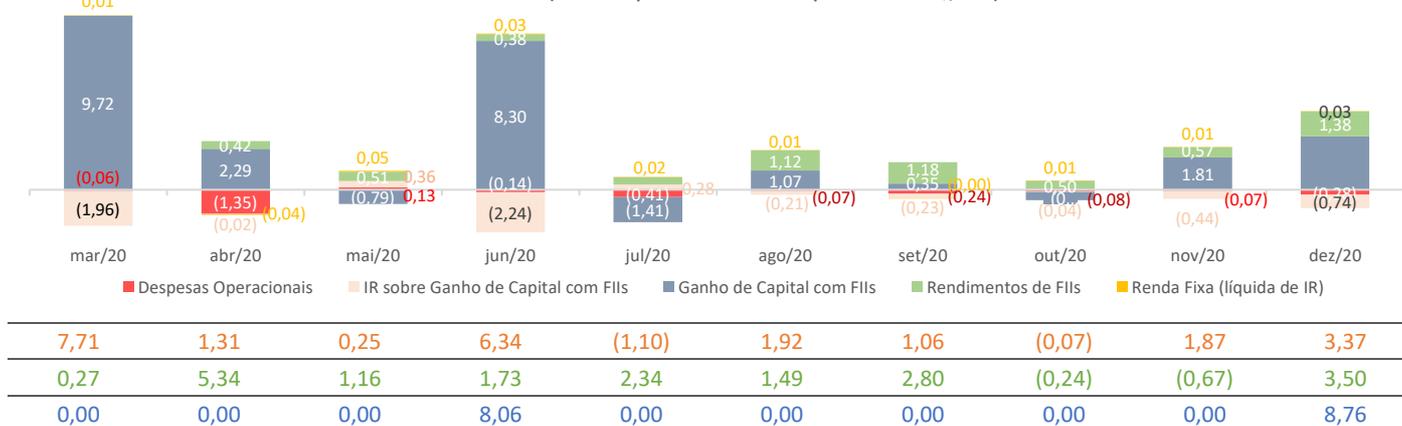
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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, a partir de março/20:

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

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.

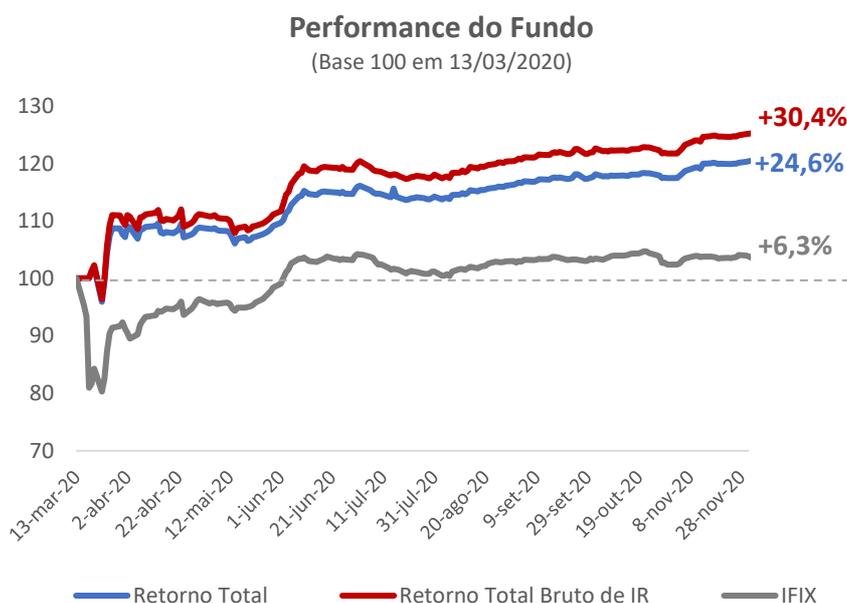


Performance do Fundo vs. IFIX

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	dez/20
Cota Patrimonial - Início do Período	111,12
Cota Patrimonial - Fim do Período	114,60
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	0,00
Dividend Yield	0,0%
Ganho de Capital	3,1%
Retorno Total	3,1%
Retorno Total Bruto de IR	3,8%
IFIX	2,2%
Spread AFOF vs. IFIX	1,6%

Ressaltamos que o Rendimento Deliberado (R\$/cota) aparece zerado na tabela acima porque a deliberação de rendimentos ocorreu em 27/01/2021 e, portanto, só afetará a cota do fechamento de janeiro/2021.

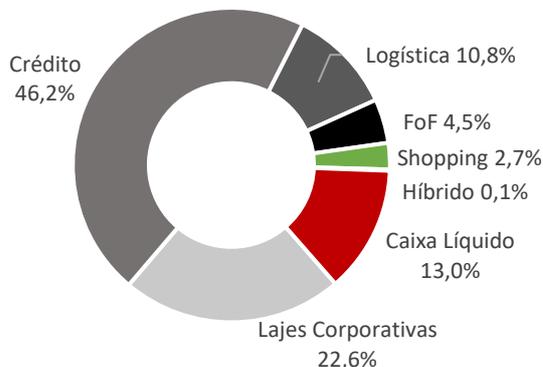


Portfólio

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 seguintes alocações de portfólio:

Classes de FII e Caixa Líquido

(em % do PL)



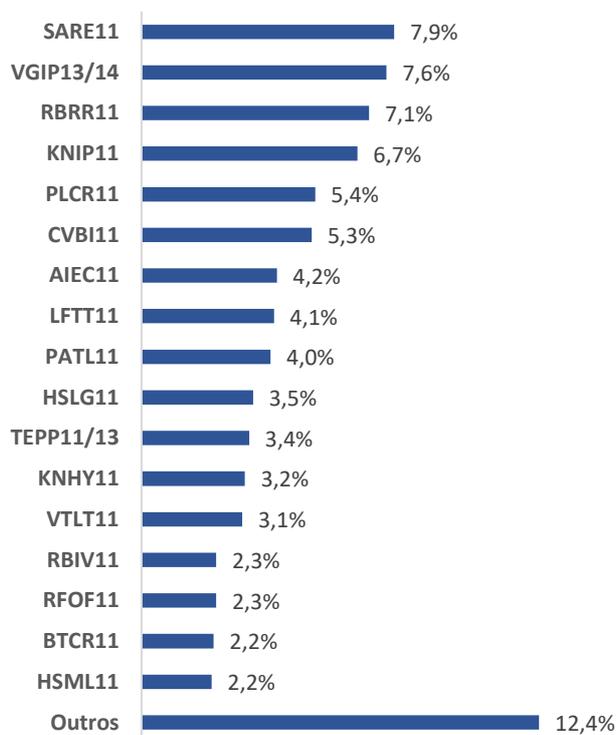
Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



Composição da Carteira de FII

(em % do PL)



Obs.: Os ativos com final 12, 13, 14 e 15 representam recibos de novas cotas referentes a ofertas em andamento.

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.