



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AFOF11

Relatório Gerencial
Março 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\$ 39.057.853,78

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 106,39

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 março, o Fundo obteve retorno total bruto de IR negativo em 0,19% (líquido de IR negativo em 0,14%), 1,19 ponto percentual acima do resultado do IFIX, que desvalorizou 1,38% no mês.

Como de costume, por classe de FII, como tem ocorrido em praticamente todos os meses desde o quarto trimestre de 2020, crédito gerou o maior retorno para o Fundo, com 1,1% no mês. Nesta rubrica, tivemos 2,2% de retorno total e 50% de exposição à classe, comparado à média do IFIX com 1,1% de retorno total e 31% de exposição. Ou seja, tanto a alocação micro (papel a papel) como macro (por segmento) em crédito explicam a maior parte do *spread* da carteira do Alianza FOF FII em relação ao índice no mês.

Nesta classe, os principais destaques foram BTCR (BTG Pactual Crédito Imobiliário FII) e PLCR (Plural Recebíveis Imobiliários FII), que juntos contribuíram com 0,5%. Na ponta oposta, tivemos o segmento de Lajes Corporativas contribuindo negativamente em 0,6% no resultado mensal do Fundo, praticamente toda justificada pela exposição a ALMI (Torre Almirante FII), que deslocou o resultado para baixo em 0,4%.

Continuamos acreditando que o segmento de crédito deverá continuar se destacando positivamente ao longo do restante deste semestre, razão pela qual o mantemos como a maior alocação da carteira, em 51% do patrimônio líquido do Fundo, 3 pontos percentuais a mais que no mês anterior. Esta aparente manutenção do nível de exposição à classe não evidencia o giro intraclasses no mês, que envolveu vendas no montante de 10,4% do PL, referente a posições que já atingiram *valuations* adequados na nossa visão, e compras de 13,3%, sendo 3,8% do PL via 1 oferta 476 (Galápagos Recebíveis Imobiliários FII). Nos demais segmentos, diminuimos alocação do PL em 5,1%, com redução de 8,3% em logística e FOF e aumento de 3,0% em lajes corporativas. Tais movimentações foram pontuais, frutos de análise ativo a ativo e sem relação com perspectivas sobre a rentabilidade macro destes setores.

Continuamos otimistas com as perspectivas dos FIIs. Mesmo com a alta do CDI, a expectativa do mercado indica o nível de juros em patamar historicamente baixo, o que deverá continuar sendo positivo para o setor imobiliário. Em paralelo, acreditamos que as perspectivas de vacinação são positivas para a retomada do crescimento econômico no Brasil e no mundo, ainda que o cenário político nacional continue sendo grande indutor de volatilidade no mercado.

*Data base: 31/03/2021



Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi R\$ (0,03)/cota e R\$ 0,03/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi de R\$ 1,70/cota.

R\$	Mar/21		1º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	731.258	150.861	2.361.576	493.894
Ganho de Capital com FIs ³	252.967	(327.430)	1.522.356	(345.326)
Rendimentos de FIs ⁴	476.361	476.361	826.423	826.423
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	1.930	1.930	12.797	12.797
Despesas⁶	(55.585)	(161.543)	(146.342)	(257.014)
Resultado Bruto de IR	675.673	(10.682)	2.215.234	236.880
Resultado Bruto de IR/Cota	1,84	(0,03)	6,03	0,65
IR sobre Ganho de Capital com FIs ⁷	(50.593)	20.105	(304.494)	27.846
Resultado Líquido de IR	625.079	9.422	1.910.740	264.725
Resultado Líquido de IR/Cota	1,70	0,03	5,20	0,72
Resultado Distribuído/Cota	-	-	-	-
% Distribuído	0%	0%	0%	0%

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 FIs: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

⁴ Rendimentos de FIs: rendimentos de FIs 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;

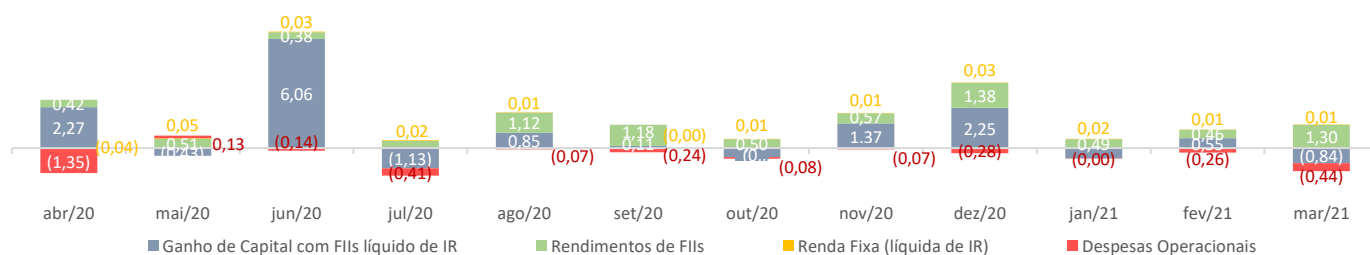
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FIs: 20% sobre o ganho de capital líquido. É a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FIs 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)



1,31	0,25	6,34	(1,10)	1,92	1,06	(0,07)	1,87	3,37	(0,07)	0,76	0,03
5,34	1,16	1,73	2,34	1,49	2,80	(0,24)	(0,67)	3,50	2,83	0,68	1,70
0,00	0,00	8,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,76	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.

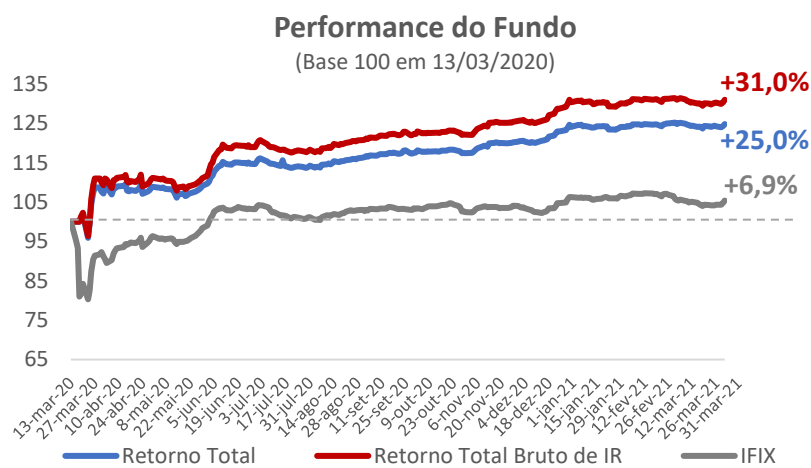


Performance do Fundo vs. IFIX

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 FILs.



R\$/cota	Mar/21
Cota Patrimonial - Início do Período	106,53
Cota Patrimonial - Fim do Período	106,39
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	-
Dividend Yield	-
Ganho de Capital	(0,14%)
Retorno Total	(0,14%)
Retorno Total Bruto de IR	(0,19%)
IFIX	(1,38%)
Spread AFOF vs. IFIX	1,19%

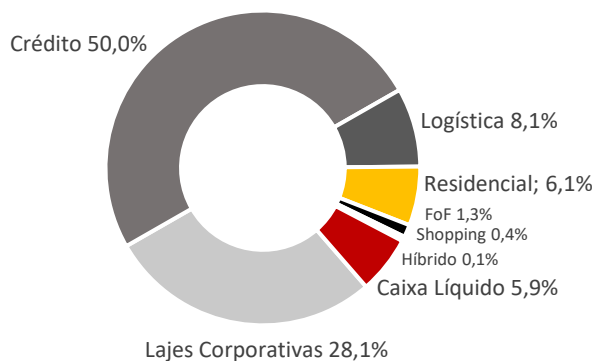


Portfólio

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:

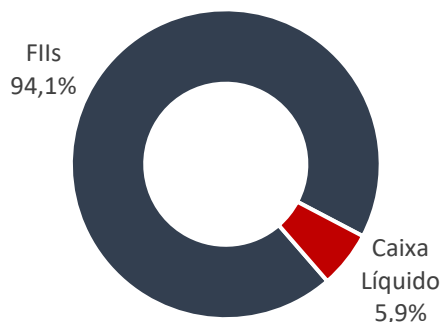
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



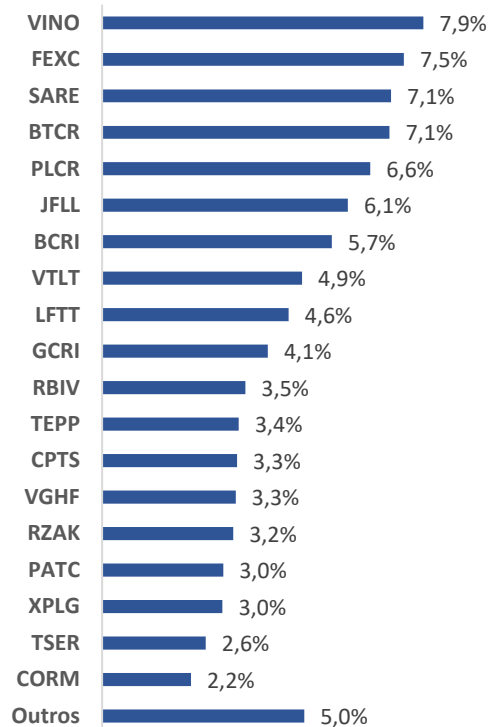
Alocação e Caixa Líquido

(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 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.



afof11@alianza.com.br

55 11 3073-1516

afof11.alianza.com.br