



# ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**RELATÓRIO GERENCIAL**

Julho de 2021

## Informações Gerais

### 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\$ 69.651.159

### Valor Patrimonial/Cota\*:

R\$ 100,77

### Quantidade de Cotas\*:

691.192

### 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: 31/07/2021.

## Cadastre-se no Mailing

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

## Comentário Mensal

Em 13/08/2021, foi anunciada a distribuição de rendimentos de R\$0,60/cota para os cotistas no fechamento desta data, com pagamento previsto para 20/08/2021. Isto equivale a um *dividend yield* de 0,59% (7,0% anualizado) em relação à cota patrimonial do final do mês. Naturalmente, por este ser o primeiro mês de operação do Fundo após a última oferta pública de cotas, entendemos ser natural que o plano de investimentos contemple um crescimento nos rendimentos distribuídos ao longo do tempo, por meio de ganhos de capital e rendimentos provenientes de alocações realizadas ao longo deste mês e dos próximos.

O mês de julho foi repleto de alocações líquidas em fundos imobiliários, que totalizaram 30,6% do patrimônio líquido do Fundo e reduziram o nível de caixa para 14,9%.

Como destaques individuais, no mercado secundário, abrimos posições em Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR), HSI Malls FII (HSML) e Ourinvest JPP FII (OUJP) que totalizavam 7,2%, 3,0% e 2,2% do PL, respectivamente, bem como fizemos investimentos pulverizados em FIIs que, de forma agregada, somaram outros 13,7% do PL.

Já por meio de ofertas públicas restritas (modalidade ICVM 476), abrimos posição em SIG Capital Recebíveis Pulverizados FII (SIGR) e fizemos investimento adicional em More Recebíveis Imobiliários FII (MORC), posições estas que correspondiam a 8,5% e 5,9% do PL no final do mês. Ambos são FIIs de crédito que acreditamos combinarem retorno esperado no *upper tier* atual dos FIIs disponíveis na B3 com gestão de risco bastante adequada, razão pela qual optamos por fazer alocações significativas. Já na ponta da venda, movimentamos 5,6% do PL em Riza Akin FII (RZAK), Bresco Logística FII (BRCO), Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI) e alguns outros fundos imobiliários, realizando ganho de capital nestes.

De forma geral, seguimos o racional que vínhamos indicando para o mercado em diversas oportunidades: mantivemos o Fundo *overweight* em crédito, alocando 24,6% do PL na classe e levando-a para 59,4% do PL, ao mesmo tempo em que ensaiamos um leve movimento em direção a FIIs de tijolo, com alocação líquida de 5,1% do PL nestas posições (chegando, por exemplo, a 5,9% em shoppings). Acreditamos que, no médio prazo, é possível que a reabertura da economia e a redução de *dividend yields* dos fundos de crédito com *valuation* mais esticado sejam *triggers* positivos para o tijolo, enquanto, no curto prazo, os FIIs de crédito deverão ainda dar a tônica do mercado.

Quanto ao resultado do mês, na visão competência, o Fundo obteve retorno total bruto de IR de 1,38%, comparado a 2,51% do IFIX. O resultado foi influenciado pelo alto nível de caixa do Fundo proveniente da última oferta, em um mês de desempenho favorável do índice. Por posição, o resultado foi bastante pulverizado, sem grandes destaques individuais. Já por classe de ativo, crédito contribuiu com 0,8 p.p, lajes corporativas com 0,4 p.p e logística com 0,2 p.p..

Por fim, em 22/07/2021, conforme [Ata da Assembleia Geral Extraordinária](#), foi aprovada a realização de operações com FIIs e CRIs que envolvam o Gestor ou o Administrador, sempre dentro dos parâmetros estabelecidos no documento. Acreditamos que esta aprovação foi positiva para a perpetuidade do Fundo, por garantir flexibilidade ao mandato de investimentos, ao mesmo tempo em que mantém o alinhamento de interesses com os cotistas.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação do AFOF11 foi de R\$ 226 mil em julho e a base de investidores alcançou 1.844 cotistas ao término do mês.

Em 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 ainda 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.

Na data de divulgação deste relatório, esta convicção está sendo testada, com o IFIX em queda relevante no acumulado das últimas 3 semanas, revertida parcialmente nesta data. Neste ambiente, acreditamos que estamos com uma carteira defensiva para enfrentar eventuais solavancos e que não depende de grandes movimentos de mercado para gerar bons rendimentos. Além disso, contamos com nível de caixa satisfatório, que permitirá ao Fundo aproveitar oportunidades que têm se apresentado.

## 7 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 positivos em R\$ 1,39/cota e R\$ 1,28/cota. Já no regime caixa<sup>1</sup>, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 0,47/cota. O resultado do mês foi impactado pela cobrança de taxa de performance, que foi parcialmente contrabalançada com a utilização de reserva de lucro caixa para compor os rendimentos do mês.

R\$	Julho/21		2º Semestre de 2021	
	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>689.720</b>	<b>1.026.174</b>	<b>689.720</b>	<b>1.026.174</b>
Ganho de Capital com FIIs <sup>3</sup>	306.467	642.921	306.467	642.921
Rendimentos de FIIs <sup>4</sup>	299.334	299.334	299.334	299.334
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	83.918	83.918	83.918	83.918
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(368.136)</b>	<b>(67.589)</b>	<b>(368.136)</b>	<b>(67.589)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>321.583</b>	<b>958.585</b>	<b>321.583</b>	<b>958.585</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>0,47</b>	<b>1,39</b>	<b>0,47</b>	<b>1,39</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIIs <sup>7</sup>	-	(70.463)	-	(70.463)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>321.583</b>	<b>888.122</b>	<b>321.583</b>	<b>888.122</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>0,47</b>	<b>1,28</b>	<b>0,47</b>	<b>1,28</b>
Reserva de Lucros	90.190		90.190	
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>411.773</b>		<b>411.773</b>	
<b>Rendimento Distribuído/Cota</b>	<b>0,60</b>		<b>0,60</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 FIIs:** diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

<sup>4</sup> **Rendimentos de FIIs:** rendimentos de FIIs 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;

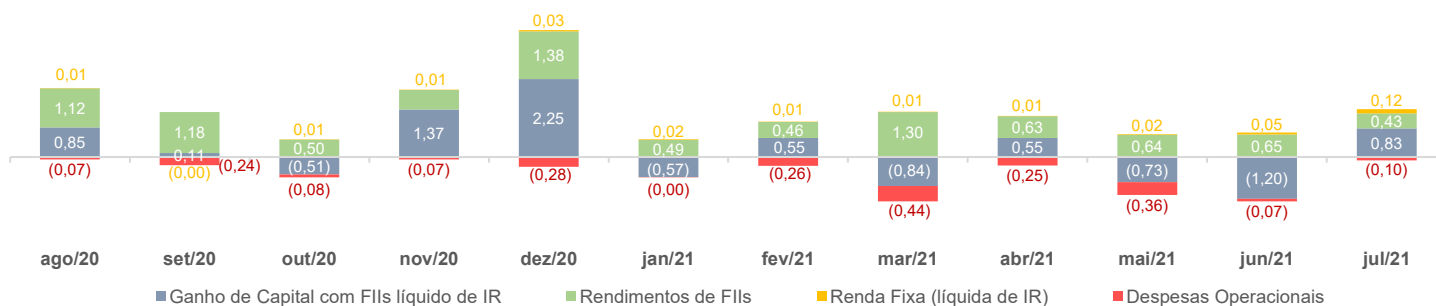
<sup>6</sup> **Despesas:** taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

<sup>7</sup> **IR sobre Ganho de Capital com FIIs:** 20% sobre o ganho de capital líquido. 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 nos últimos 12 meses:

### Resultado Detalhado do Alianza FOF

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



1,92	1,06	(0,07)	1,87	3,37	(0,07)	0,76	0,03	0,94	(0,43)	(0,57)	1,28
1,49	2,80	(0,24)	(0,67)	3,50	2,83	0,68	1,70	1,05	0,97	(0,11)	0,47
-	-	-	-	8,76	-	-	-	-	-	3,54	0,60

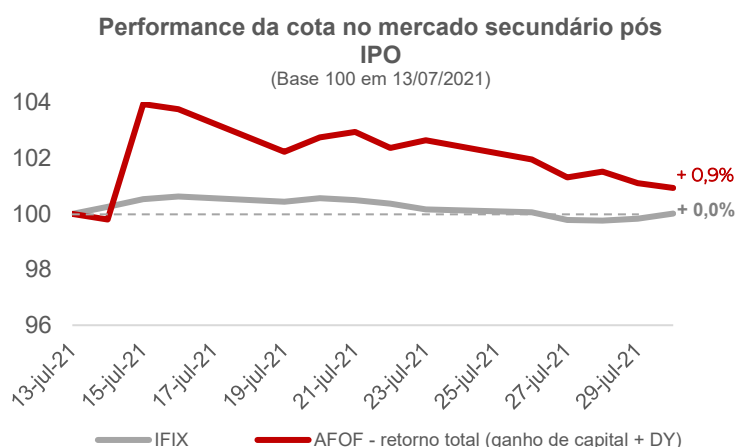
Resultado Competência Líquido de IR • Resultado Caixa Líquido de IR • Rendimento Distribuído

## 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.

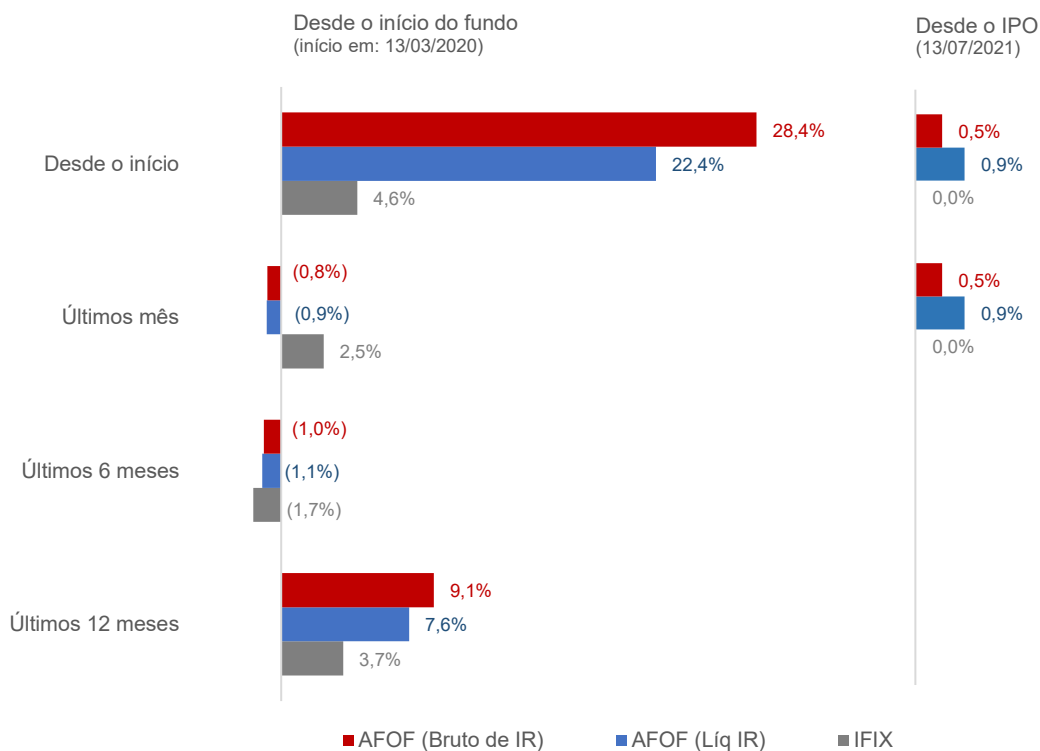
- **Retorno Total Bruto de IR:** com objetivo de tornar a performance do Fundo comparável a alternativas de investimento divulgadas na forma bruta de IR sobre ganho de capital (em especial, a performance do IFIX), o Retorno Total é calculado bruto de IR sobre ganho de capital. Lembramos que a alíquota de IR sobre ganho de capital do Fundo é 20%, a mesma à qual estão sujeitas pessoas físicas que investem diretamente em FIIs.



### 13/07/2021 a 30/07/2021

Preço da Cota - início do Período	103,42
Preço da Cota - Fim do Período	100,97
Rendimento Deliberado (R\$/cota)	3,54
<b>Dividend Yield</b>	<b>3,42%</b>
<b>Ganho de Capital</b>	<b>-2,37%</b>
<b>Retorno Total</b>	<b>1,05%</b>
IFIX	0,01%
<b>Spread AFOF vs. IFIX</b>	<b>1,04%</b>

### Performance da cota patrimonial

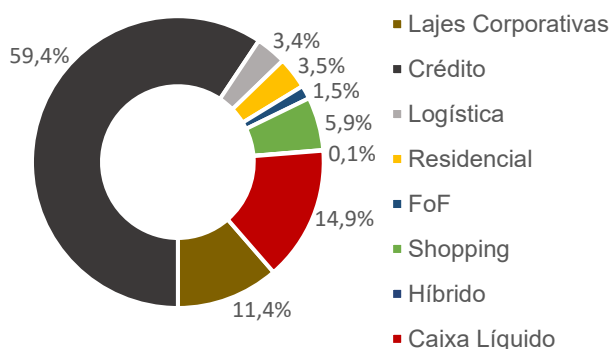


## PORTFÓLIO

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.

### Classes de FIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



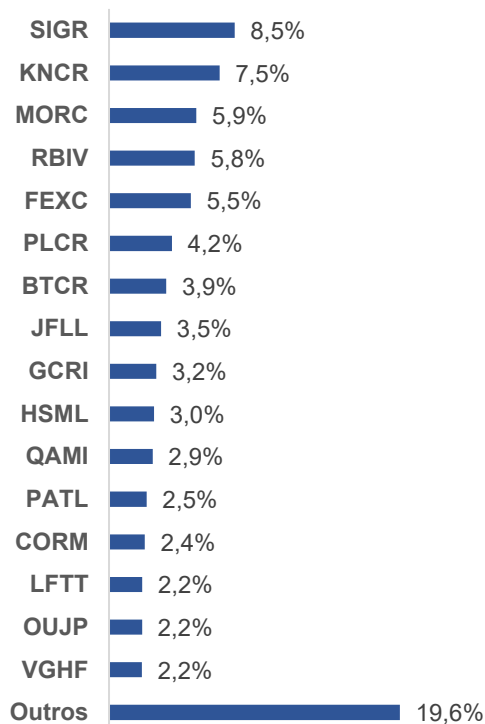
### Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



### Composição da Carteira de FIs

(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 Fundo, 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.

