



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro 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. O valor contempla tanto a remuneração do Gestor como as remunerações do Administrador e Escriturador.

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IFIX, apurada semestralmente.

Patrimônio Líquido*:

R\$ 68.625.475

Quantidade de cotas*:

691.192

Quantidade de cotistas*:

2.332

Preço a mercado (12/11)	R\$ 78,02
Valor Patrimonial/Cota (12/11)	R\$ 98,39
Relação P/VP: 0,79x	

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: 31/10/2021.

Cadastre-se no Mailing

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

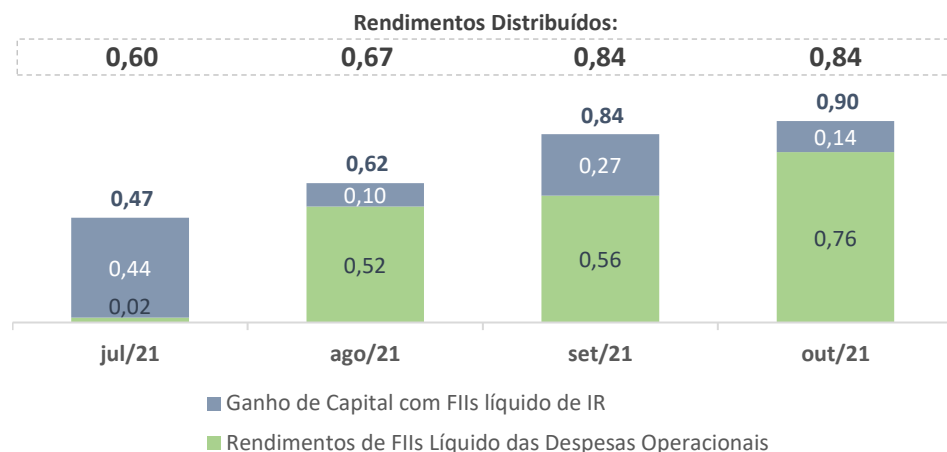
Comentário Mensal

Em 16/11/2021, anunciamos a distribuição dos rendimentos referentes a outubro de **R\$ 0,84 por cota** (estável em relação ao mês anterior) para os cotistas no fechamento desta data, com pagamento previsto para 23/11/2021. Isso equivale a um **dividend yield de 1,08% (12,9% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de 12/11/2021.

Este rendimento foi produzido a partir de um lucro caixa de R\$ 0,90/cota, comparado a R\$ 0,837 no mês anterior. Notamos que a parcela do lucro referente a rendimentos de FIIs investidos líquido de despesas operacionais (ou seja, o resultado do Fundo excluindo a parcela de ganho de capital) saiu de R\$ R\$ 0,56/cota para R\$ 0,76 (0,97% em relação ao preço de fechamento de 12/11/2021), sendo pouco mais da metade deste incremento atribuído ao início de distribuições de rendimentos da nossa maior posição (SIGR, com 8,6% do PL), que distribuiu R\$ 1,2/cota no mês. O resultado reflete o nosso forte posicionamento no segmento de crédito, ao qual temos exposição a papeis produzindo rendimentos significativos, muitos dos quais com desconto significativo em relação ao valor patrimonial. Com isso, a parcela do patrimônio do AFOF alocado em FIIs que ainda não produzia rendimentos passou de 20% no mês anterior para 11% no encerramento deste mês de outubro. Acreditamos que o início da distribuição de rendimentos por estes fundos será um importante vetor de crescimento do resultado do Alianza FOF.

Lucro Caixa

Segundo semestre de 2021



Já na visão competência, em outubro, o fundo obteve retorno total negativo em 0,5% e, comparado à desvalorização de 1,5% do IFIX, alcançou spread positivo de 1,0%. Praticamente todos os segmentos do mercado performaram negativamente dentro do IFIX e o AFOF obteve spread positivo em relação a quase todos eles. Com isso, o Fundo acumula spread positivo de 6,5% em relação ao IFIX desde o IPO (13/07/2021). Na nossa visão, a queda no IFIX se

deveu, principalmente, à alta dos juros futuros e queda na projeção do PIB decorrente de incertezas fiscais precificadas pelo mercado.

Mesmo neste cenário mais desafiador, acreditamos que a carteira do Fundo está bem posicionada para entregar bons retornos, com risco controlado. O Fundo encerrou o mês com 59% do Patrimônio Líquido alocado em FII's de crédito, alta de 3 pontos percentuais em relação a setembro, construída a partir da venda de 7,5% do PL em FII's da classe e compra de outros 9,8% do PL, sendo 8,1% em KNCR e 1,5% em RZAK. Apesar de termos zerado a posição em KNCR recentemente, realizando ganho de capital, optamos por recompô-la no mês, face à maior inclinação na curva de juros. Dada sua alta liquidez, qualidade de crédito e diversificação, acreditamos que esta posição confere ao portfólio uma importante proteção frente à alta do CDI. O caixa do Fundo encerrou o mês com representatividade de 5,7% do PL.

No mercado secundário, no fechamento de 12/11/2021, **o AFOF era cotado a R\$ 78,02, 0,79x o seu valor patrimonial de R\$ 98,39**. Consideramos este nível de preço extremamente distorcido frente à realidade econômica do Fundo, que está investido majoritariamente em FII's bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,90x. Desta forma, neste nível de preço, **o Alianza FOF precifica um duplo desconto, de 0,79 * 0,90 = 0,71x o valor patrimonial de suas posições**. Assim, do ponto de vista fundamentalista, acreditamos que o investimento no Fundo possui uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e que incrementos nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

O cenário segue desafiador à frente, porém acreditamos que o nível de preço aliado à qualidade das posições em carteira do Fundo nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. De forma geral, continuamos com uma carteira considerada defensiva e entendemos que não dependemos de grande crescimento econômico no país para entregar bons resultados com este portfólio, apesar de acreditarmos que possa haver surpresas positivas.

RESULTADO DO FUNDO

Neste mês, os resultados do Fundo calculados sob o regime de competência², bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente, foram negativos em R\$ 0,42/cota e R\$ 0,46/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 0,90/cota.

R\$	Outubro de 2021		2º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	693.525	(240.800)	2.539.184	1.808.474
Ganho de Capital com FII's ³	118.440	(815.885)	731.994	1.284
Rendimentos de FII's ⁴	548.180	548.180	1.652.384	1.652.384
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	26.905	26.905	154.805	154.805
Despesas⁶	(51.400)	(52.742)	(522.119)	(232.777)
Resultado Bruto de IR	642.126	(293.542)	2.017.065	1.575.697
Resultado Bruto de IR/Cota	0,93	(0,42)	2,92	2,28
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	(22.964)	(22.964)	(69.513)	(75.010)
Resultado Líquido de IR	619.162	(316.506)	1.947.552	1.500.687
Resultado Líquido de IR/Cota	0,90	(0,46)	2,82	2,17
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	(38.561)		89.491	
Rendimento Distribuído	580.601		2.037.043	
Rendimento Distribuído/Cota	0,84		2,95	

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);

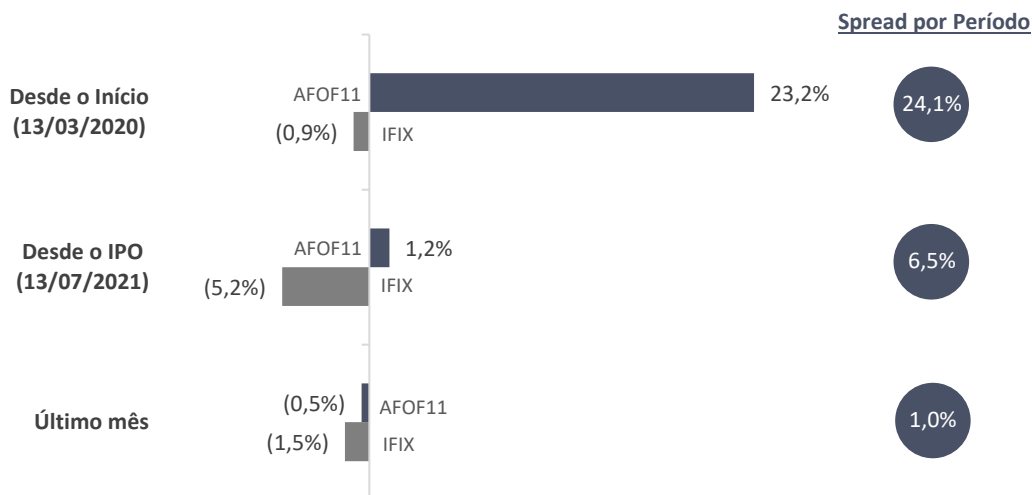
⁷ IR sobre Ganho de Capital com FII's: 20% sobre o ganho de capital líquido. É a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FII's diretamente.

COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA



Na visão do Gestor, o descolamento entre valor patrimonial e o preço da cota do AFOF11 no mercado secundário aponta para **oportunidade de compra**.

RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS ⁽¹⁾



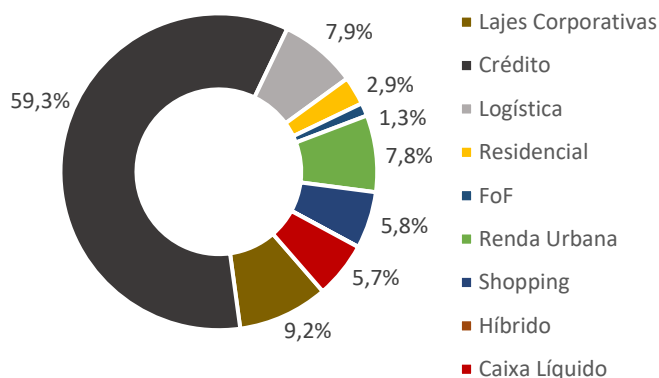
(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

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:

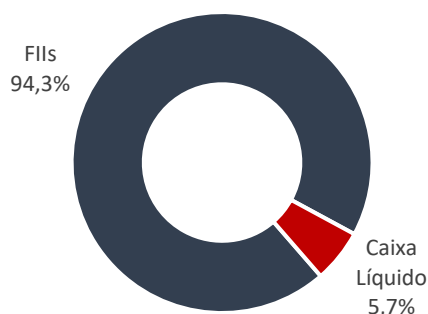
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



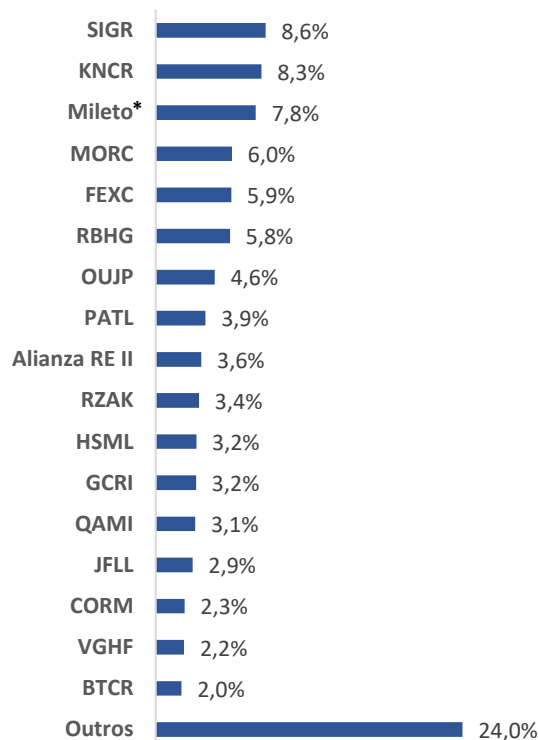
Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



*Mileto FII: Único aporte no fundo representou 4,1% do Patrimônio Líquido do Alianza FOF no momento do investimento, sendo a diferença em relação à posição atual explicada pela valorização patrimonial.

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 de Relações com Investidores 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.

