



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro de 2021

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

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.

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).

Cadastre-se no Mailing

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

Último Rendimento

Último Rendimento R\$ 0,84/Cota	Cotação de Fechamento (10/Jan) R\$ 84,19/Cota	
Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,00%	Yield Anualizado ⁽²⁾ 12,0%	
Referência	Data Base	Pagamento
Dezembro	14/01/2022	21/01/2022

Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (31/Dez) R\$ 72.409.198	Quantidade de Cotas (31/Dez) 691.192
Valor Patrimonial (31/Dez) R\$ 104,76/Cota	Cotação de Fechamento (10/Jan) R\$ 84,19/Cota
Relação P/VP 0,80 x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Dez) R\$ 170.688	Presença em Pregões (Dez) 100%	Quantidade de cotistas (31/Dez) 2.421 (+3,2% vs. Nov)
---	---	--

LIVES

Para acessar as últimas lives sobre o Fundo, clique nos links a seguir:

- [Canal FII Fácil](#): Live de 14/12/2021, com Diogo Arantes, Paulo Castro e Fabio Carvalho;
- [Canal TioFII](#)s: Live de 21/12/2021, com Mateus Lima, Paulo Castro e Fabio Carvalho.

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento da cota em 10/01/2022;

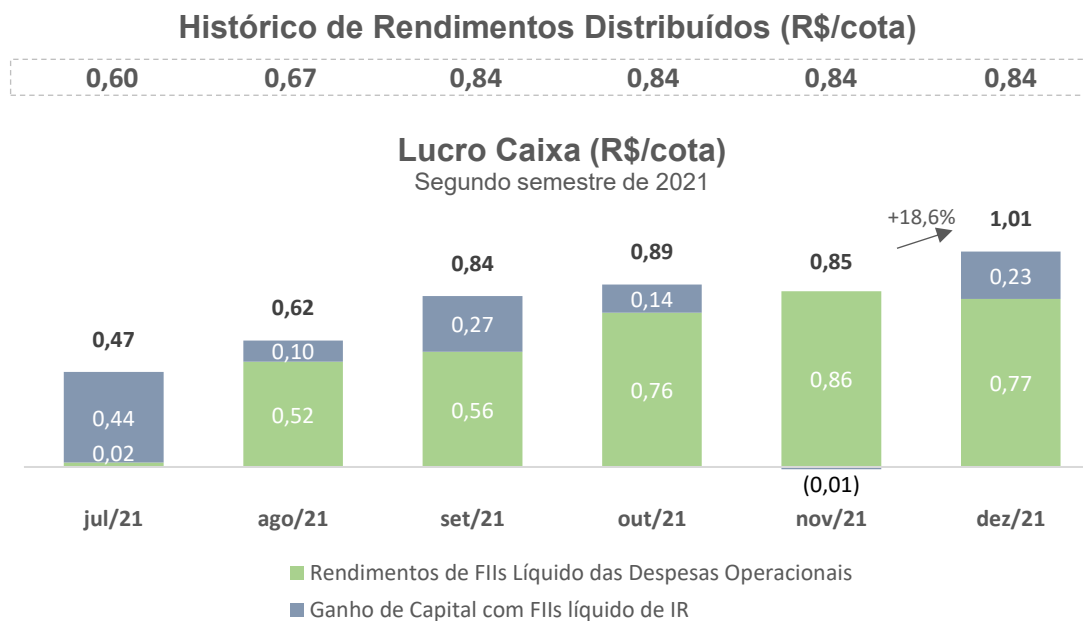
² Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 10/01/2022.

Comentário Mensal

Em 14/01/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de dezembro, no valor de **R\$ 0,84 por cota** (em linha com os 3 meses anteriores) para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento está previsto para o dia 21/01/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,00% (12,0% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 84,19 em 10/01/2022.

O rendimento foi produzido a partir de um Lucro Caixa (resultado líquido de imposto de renda) de R\$ 1,01/cota, com retenção de reserva de lucros no valor de R\$ 0,17/cota no mês.

Conforme esperado, a parcela do lucro caixa referente a rendimentos de FIIs investidos líquido de despesas operacionais (ou seja, o resultado do Fundo excluindo a parcela de ganho de capital que, por sua vez, possui comportamento mais volátil) continuou significativa, totalizando R\$ 0,77/cota, praticamente em linha com os R\$ 0,86/cota do mês anterior. Nota-se, conforme apresentado nos gráficos abaixo, evolução que reflete o fato de termos alcançado estágio de maturação na carteira, com todas as posições distribuindo rendimentos e forte posicionamento no segmento de crédito, que contribuiu com altos rendimentos e risco controlado. Na nossa visão, muitos destes investimentos possuem desconto significativo em relação ao valor patrimonial.



Já na visão competência, em dezembro, o fundo obteve retorno total positivo de 9,3% e, comparado à valorização de 8,8% do IFIX, alcançou novamente spread positivo contra o índice, desta vez de 0,5%. Na nossa visão, a forte alta do IFIX se deveu a um movimento acentuado de ajuste de valuation do índice, que vinha substancialmente descolado de seu valor intrínseco e precipitando um nível de pessimismo maior que o compatível com as perspectivas de mercado.

Quanto à carteira, buscando aproveitar o movimento de correção do mercado, realizamos vendas em valor equivalente a 14% do Patrimônio Líquido do Fundo ao passo que realizamos compras a montante próximo a 11% do PL. As vendas foram concentradas no segmento de crédito, com 10% do PL neste setor, destacando a zeragem da posição em Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR), que totalizava 8,8% do PL em novembro e havia cumprido função importante na carteira até então. Já na ponta das compras, destacamos a montagem de posição em Green Towers FII (GTWR), que finalizou o mês em 5,3% do PL do Fundo, dado o relevante prêmio de risco disponível nos preços atuais. Além disso, fizemos compras no setor de logística em valor equivalentes a 4% do Patrimônio do Fundo, que posteriormente subiram rapidamente no decorrer do mês. Desta forma, o Fundo encerrou o mês ainda com a classe de crédito como sua principal alocação, mas em 50% do Patrimônio Líquido, comparado a 61% no mês anterior. Já o caixa líquido fechou em 7,7% do PL, aumento de 3 p.p. em relação a novembro.

No mercado secundário, no fechamento de 10/01/2022, o **AFOF era cotado a R\$ 84,19, 0,80x o seu valor patrimonial de R\$ 104,76** (base 31/12/2021). Seguimos considerando este nível de preço extremamente distorcido frente à realidade econômica do Fundo, que está investido majoritariamente em FIIs bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,91x.

Desta forma, neste nível de preço, o **Alianza FOF precifica um duplo desconto, de 0,80 * 0,91 = 0,73x 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.

Quando olhamos para o retorno histórico do Fundo – ou seja, a cota patrimonial acrescida dos rendimentos distribuídos ao longo deste período – a partir do IPO, em 13/07/2021, o AFOF11 alcançou spread de 9,3% frente ao IFIX. Encerramos este ciclo certos de que as estratégias traçadas para o Fundo tem se materializado em retornos importantes para seus investidores e sabemos que 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 possam acontecer 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 de R\$ 9,01/cota e R\$ 8,95/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 1,01/cota.

R\$	Dezembro de 2021		2º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	819.595	6.320.006	3.997.247	6.938.960
Ganho de Capital com FIIs ³	199.136	5.699.548	924.745	3.866.457
Rendimentos de FIIs ⁴	596.605	596.605	2.876.949	2.876.949
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	23.853	23.853	195.554	195.554
Despesas⁶	(85.055)	(93.925)	(658.647)	(378.162)
Resultado Bruto de IR	734.540	6.226.082	3.338.600	6.560.798
Resultado Bruto de IR/Cota	1,06	9,01	4,83	9,49
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁷	(38.655)	(38.655)	(109.688)	(115.186)
Resultado Líquido de IR	695.885	6.187.427	3.228.912	6.445.612
Resultado Líquido de IR/Cota	1,01	8,95	4,67	9,33
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	(115.284)		(30.667)	
Rendimento Distribuído	580.601		3.198.245	
Rendimento Distribuído/Cota	0,84		4,63	

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 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;

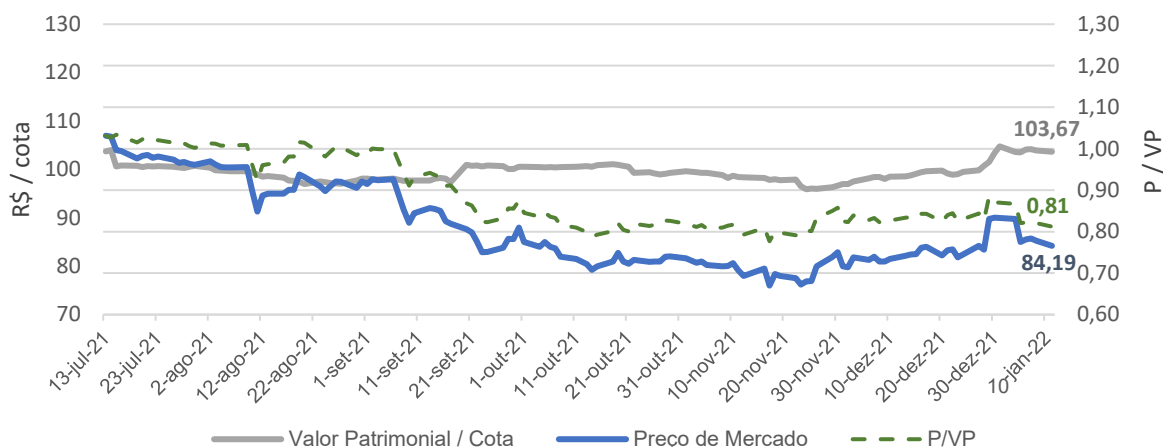
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

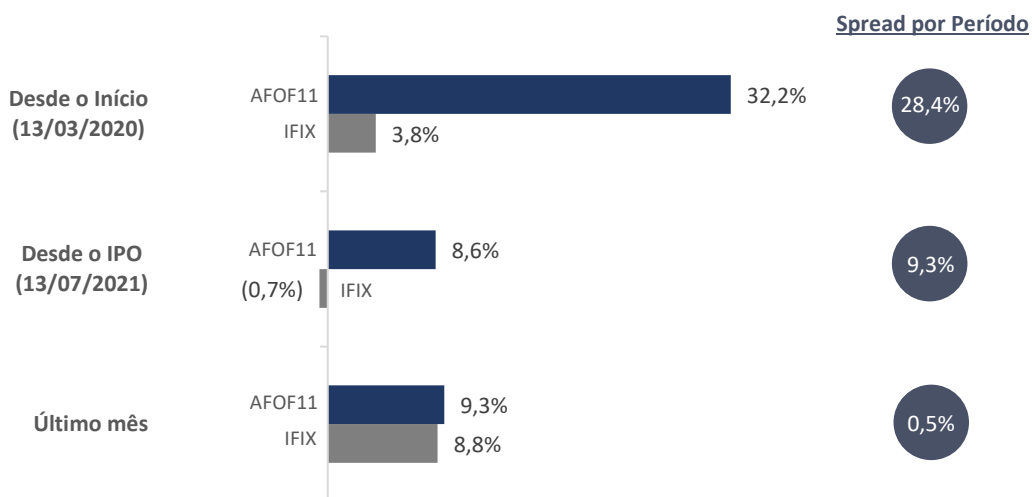
Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



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⁾

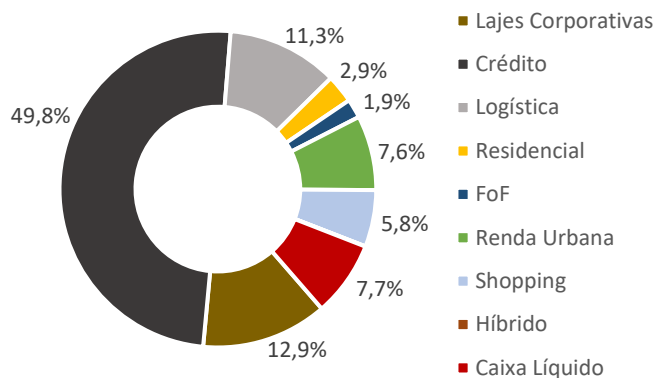


(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

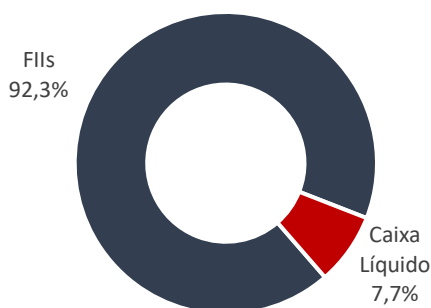
PORTFÓLIO

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:

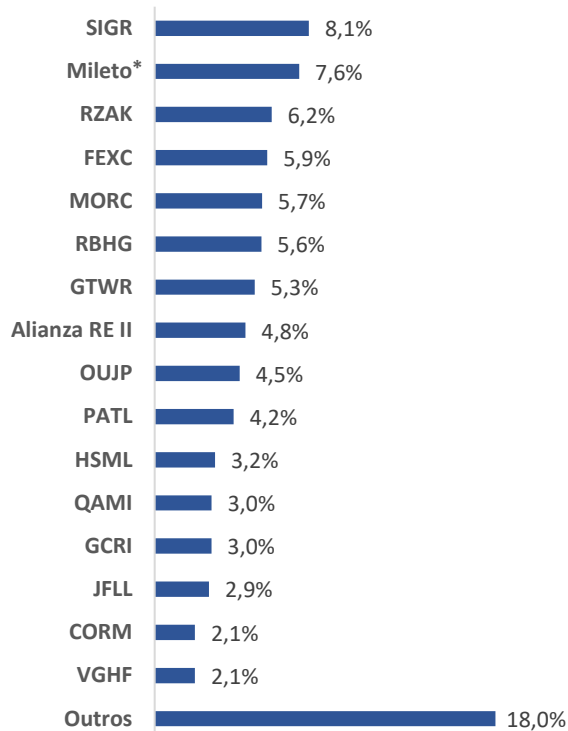
Classes de FIIs e Caixa Líquido
(em % do PL)



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.

