



# **AFOFI1 - ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO GERENCIAL**

Fevereiro de 2022

## 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 <b>R\$ 0,9955/Cota</b>	Cotação de Fechamento (09/Mar) <b>R\$ 90,49/Cota</b>	
Yield Mensal <sup>(1)</sup> <b>1,10%</b>	Yield Anualizado <sup>(2)</sup> <b>13,20%</b>	
Referência	Data Base	Pagamento
Fevereiro	15/03/2022	22/03/2022

### Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (28/Fev) <b>R\$ 69.843.469,38</b>	Quantidade de Cotas (28/Fev) <b>691.192</b>
Valor Patrimonial (28/Fev) <b>R\$ 101,05/Cota</b>	Cotação de Fechamento (09/Mar) <b>R\$ 90,49/Cota</b>
Relação P/VP <b>0,90x</b>	

### Volume Negociado

Média Diária Negociada (Fev) <b>R\$ 101.652</b>	Presença em Pregões (Fev) <b>100%</b>	Quantidade de cotistas (28/Fev) <b>2.543 (+0,3% vs. Jan)</b>
--	--	---

## 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.

<sup>1</sup> Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento da cota em 09/02/2022;

<sup>2</sup> Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 09/02/2022.

## Comentário Mensal

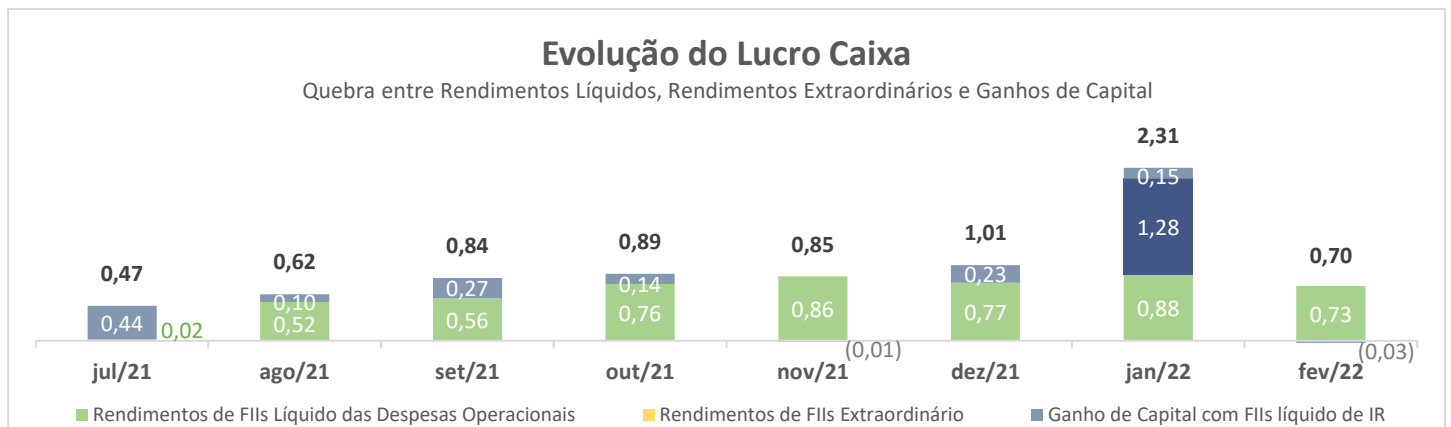
Em 15/03/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de fevereiro, no valor de **R\$ 0,9955/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 22/03/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,10% (13,20% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 90,49 em 09/03/2022.

O Lucro Caixa neste período foi produzido praticamente exclusivamente a partir de rendimentos de fundos investidos pelo AFOF11 recebidos durante o mês. Estes rendimentos derivam de uma carteira construída ao longo dos últimos meses e sobre a qual a grande maioria das posições já contribuem com proventos mensais ao Fundo. Cerca de 52% desta carteira está posicionada em excelentes fundos de crédito, o que contribui com elevados rendimentos e risco controlado para o portfólio, 14% no segmento de lajes corporativas e 11% estão investidos no segmento logístico. Já o caixa líquido fechou o mês em 2,5% do PL, redução de 7,7 p.p. em relação ao apurado no fechamento do mês anterior.

Já na visão competência, o Fundo observa variação contábil negativa de 0,6%, enquanto o IFIX variou negativamente 1,3% no mês de fevereiro. Desta forma, o AFOF11 obteve retorno superior em 0,7 p.p. frente o IFIX no mês, 9,5 p.p. desde o IPO e 28,2 p.p. desde seu início.

### Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)

0,60	0,67	0,84	0,84	0,84	0,84	0,96	1,00
------	------	------	------	------	------	------	------



Quanto à carteira, este foi um mês de poucas movimentações, basicamente com pequeno giro em algumas posições dos segmentos de crédito e lajes corporativas, com objetivo de buscar mais ganho de capital a médio prazo e seguir com os movimentos realizados durante o mês de janeiro, onde foram negociados cerca de R\$ 20 milhões (ou 33% do Patrimônio Líquido do Fundo).

Analisando o nível de preço que o AFOF11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,90x diante da cotação de fechamento de 09/03/2022), seguimos considerando este patamar 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 0,93x. Ou seja, **o Alianza FOF precifica um duplo desconto, de 0,90 \* 0,93 = 0,83x 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 contratados nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

O cenário segue desafiador à frente, especialmente considerando uma maior volatilidade esperada para este ano, mas acreditamos que os níveis de preços atuais, aliados à qualidade das posições em carteira do Fundo, nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. O posicionamento do Fundo é bastante saudável e defensivo em relação às recentes movimentações do mercado de FII's, inflação e juros, 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.

## RESULTADOS DETALHADOS

R\$	Fevereiro de 2022		1º Semestre de 2022	
	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>	Caixa <sup>1</sup>	Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>547.774</b>	<b>(334.353)</b>	<b>2.226.274</b>	<b>(468.409)</b>
Ganho de Capital com FIs <sup>3</sup>	(19.052)	(901.180)	107.292	(2.587.392)
Rendimentos de FIs <sup>4</sup>	548.884	548.884	2.049.557	2.049.557
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	17.942	17.942	69.426	69.426
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(61.837)</b>	<b>(59.032)</b>	<b>(122.167)</b>	<b>(119.753)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>485.937</b>	<b>(393.386)</b>	<b>2.104.108</b>	<b>(588.162)</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>(0,57)</b>	<b>3,04</b>	<b>(0,85)</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIs <sup>7</sup>	-	-	(23.827)	(23.827)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>485.937</b>	<b>(393.386)</b>	<b>2.080.281</b>	<b>(611.989)</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>(0,57)</b>	<b>3,01</b>	<b>(0,89)</b>
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	202.145		(728.655)	
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>688.082</b>		<b>1.351.626</b>	
<b>Rendimento Distribuído/Cota</b>	<b>1,00</b>		<b>1,96</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 FIs:** diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

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

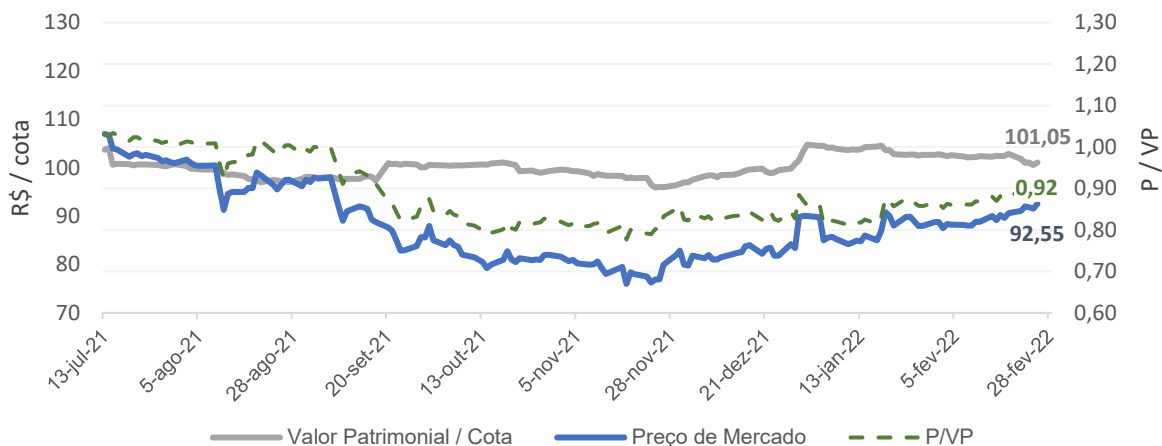
<sup>6</sup> **Despesas:** taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

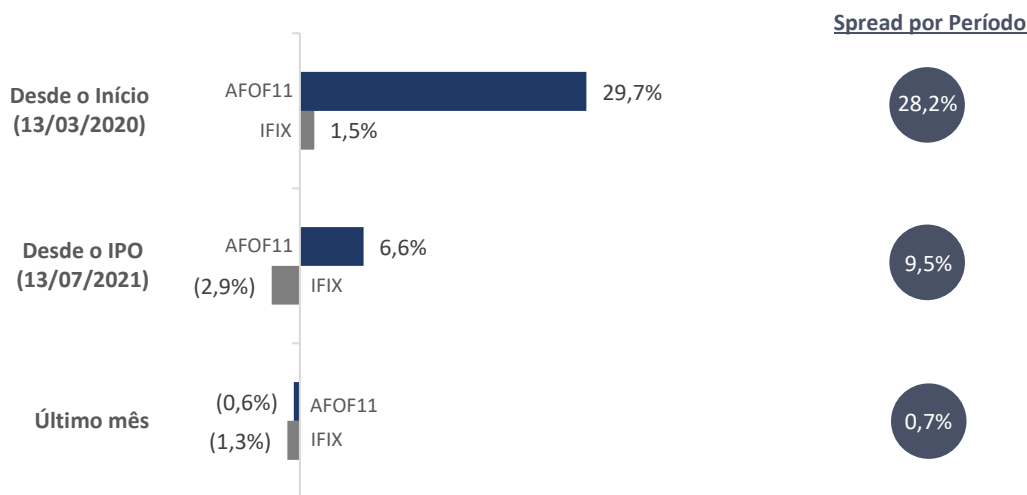
## COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

### Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



## RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS <sup>(1)</sup>



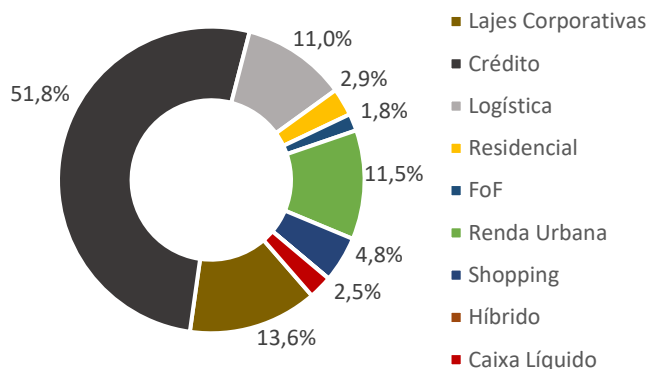
(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

## 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:

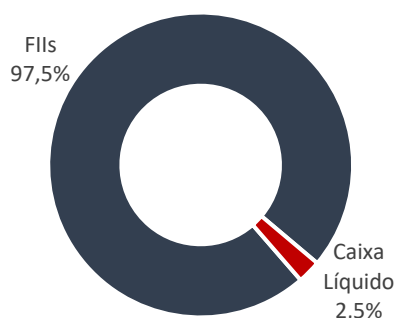
### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



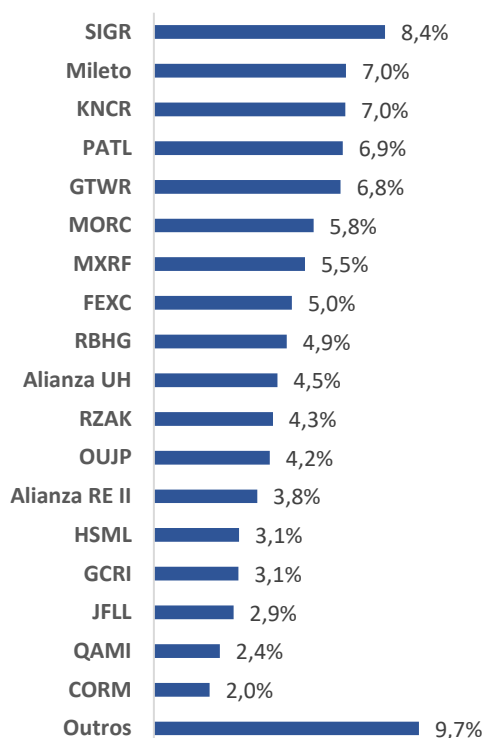
### Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



### Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



## 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.

