



ALIANZA FOFII 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

Primeira Emissão de Cotas:

Distribuição Pública com Esforços Restritos (ICVM 476) - Em Andamento

Ambiente de Negociação das Cotas:

B3 (Ticker: AFOF11)

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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\$ 34.796.496

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 107,71

Quantidade de Cotas:

323.049,93442392

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 11.033/2004).

Mensagem aos Cotistas

É com grande satisfação que publicamos o primeiro relatório mensal do Alianza FOFII Fundo de Investimento Imobiliário. Temos grandes expectativas para o produto e trabalharemos para entregar resultados excepcionais aos nossos investidores.

Começamos as operações do Fundo em 13/03/2020 e fizemos nossa primeira alocação em FIIs em 18/03/2020, dia histórico para o IFIX. Nesta data, o índice teve desvalorização de 13,2%, a maior da história, e praticamente encerrou o período de maior *drawdown* desde sua criação (tecnicamente, isso ocorreu 5 dias depois, em 23/03/2020, quando o IFIX fechou 0,8% mais baixo). Quem comprou uma carteira que replicasse o IFIX em 03/01/2020 perdeu 33,3% até 24/03/2020. Até então, o pior *drawdown* tinha sido de 24,0% no período de 04/02/2013 até 10/02/2014 – pouco mais de um ano de duração, comparado a apenas 2,5 meses no caso atual. Além disso, o volume diário médio de negociação saiu do *all-time high* de R\$ 332 milhões, em janeiro/2020, para R\$ 148 milhões no acumulado de abril até o dia 14, representando uma queda de 55%. Naturalmente, novas emissões de cotas foram interrompidas ou concluídas com volume muito abaixo do previsto.

Tudo isso pode ser analisado por duas óticas. Em um primeiro olhar, apesar de agudas, a queda de preço e aumento de volatilidade foram bastante inferiores às do Ibovespa. Isso está fundamentado tanto no perfil de risco dos FIIs locais, que contam com estrutura flexível de G&A (despesas de operação), são pouco alavancados e têm ativos performados de menor complexidade que empresas do Ibovespa, bem como no perfil de investidores do IFIX, composto ainda por poucos investidores profissionais de giro elevado (estrangeiros e fundos multimercados) e por FoFIIs de condomínio fechado, sem resgates. Por outra ótica, deixando de lado comparações com outras classes de ativos, a volatilidade de fato aumentou bastante e, dado o estágio da crise, ainda deverá permanecer no radar.

E o que isso significa em termos práticos?

Primeiro, o ponto de entrada para investidores com perfil de longo prazo, ou seja, sem necessidade de liquidez no curto prazo, nos parece atrativo. Ninguém sabe o que vai acontecer, isso é fato. Mas não saber o que vai acontecer não é exclusividade do período de crise – isso é verdade sempre. A diferença entre a crise e a prosperidade é que, na crise, temos certeza de que não é possível enxergar o futuro, enquanto, na prosperidade, às vezes nos esquecemos disso. Dito isso, a única ferramenta disponível para navegar a incerteza nos investimentos é a *valuation* bem fundamentado. Sob esta ótica, os preços nos parecem atrativos.

Segundo, não podemos subestimar o tamanho e complexidade desta crise. Os primeiros movimentos já foram dados: o problema se apresentou em proporções até então inimagináveis e boa parte dos governos reagiu vigorosamente com relaxamentos monetários e estímulos fiscais. Mas só isso não encerra a crise – olhando para a frente, ainda esperamos muitos outros capítulos. Neste contexto, pretendemos ser prudentes na construção de cenários, porém nos aproveitar de distorções entre preço e valor no longo prazo.

Terceiro, acreditamos que o risco de alguns não conseguirem atravessar a crise (risco de *default*, com perda permanente de capital) é bastante reduzido dentre os FIIs. Como já dito, baixa alavancagem, G&A flexível e baixa complexidade



operacional jogam a favor desta classe, tornando o fluxo de caixa de curto prazo menos relevante na determinação do valor justo.

Por fim, dado o ambiente de liquidez reduzida e incerteza elevada, acreditamos que a capacidade de adaptação a mudanças de cenários e de construção e desmonte de posições sem pressionar preços excessivamente é bastante valiosa. Neste sentido, entendemos que o produto Alianza FoFII está especialmente bem preparado para navegar o cenário atual.

Agradecemos a confiança.

Resultado do Fundo

Nos primeiros 13 dias úteis de operação, até o encerramento de Março, o Fundo obteve resultado, calculado sob o regime de competência², de R\$ 9,67/cota e R\$ 7,71/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 9,6% e 7,7% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25. Já no regime caixa¹, o resultado foi R\$ 0,24/cota.

Por entendermos que a base de investidores atual não demanda rendimentos distribuídos mensalmente e privilegia o retorno total, decidimos não distribuir rendimentos neste mês e pretendemos fazer o mesmo até o término do primeiro semestre de 2020, reinvestindo temporariamente os lucros nos ativos com preços depreciados. Lembramos que, conforme regulamentação vigente, no mínimo 95% do lucro auferido no regime de caixa apurado semestralmente deve ser distribuído aos cotistas. Abaixo apresentamos o resumo das movimentações neste mês:

R\$	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	112.210	3.169.156
Ganho de Capital com FII's ³	102.646	3.162.530
Rendimentos de FII's ⁴	-	-
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	9.564	6.626
Despesas⁶	(35.802)	(45.952)
Resultado Bruto de IR	76.408	3.123.205
Resultado Bruto de IR/Cota	0,24	9,67
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	-	(631.702)
Resultado Líquido de IR	76.408	2.491.502
Resultado Líquido de IR/Cota	0,24	7,71
Rendimento Deliberado	-	
Rendimento Deliberado/Cota	-	

¹ Regime de Caixa: apropria receitas e despesas no período de seu efetivo recebimento ou pagamento.

² Regime de Competência: apropria receitas e despesas na data em que são contratadas, ou seja, em que foi gerado o evento contábil, independentemente da data de recebimento ou pagamento.

³ Ganho de Capital com FII's: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado (este último aplicável somente para a coluna "competência") e o custo médio de aquisição.

⁴ Rendimentos de FII's: rendimentos recebidos e/ou provisionados (este último aplicável somente para a coluna "competência").

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, custos de corretagem e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências) pagas e/ou provisionadas (este último aplicável somente para a coluna "competência").

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FII's: Imposto de renda de 20% sobre o ganho de capital líquido realizado e a realizar (este último aplicável somente para a coluna "competência"). Esta é a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FII's diretamente.



Abaixo apresentamos a composição do resultado do Fundo em Reais por Cota no regime de competência, a partir deste mês de março:

Resultado Detalhado do Alianza FOFII

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

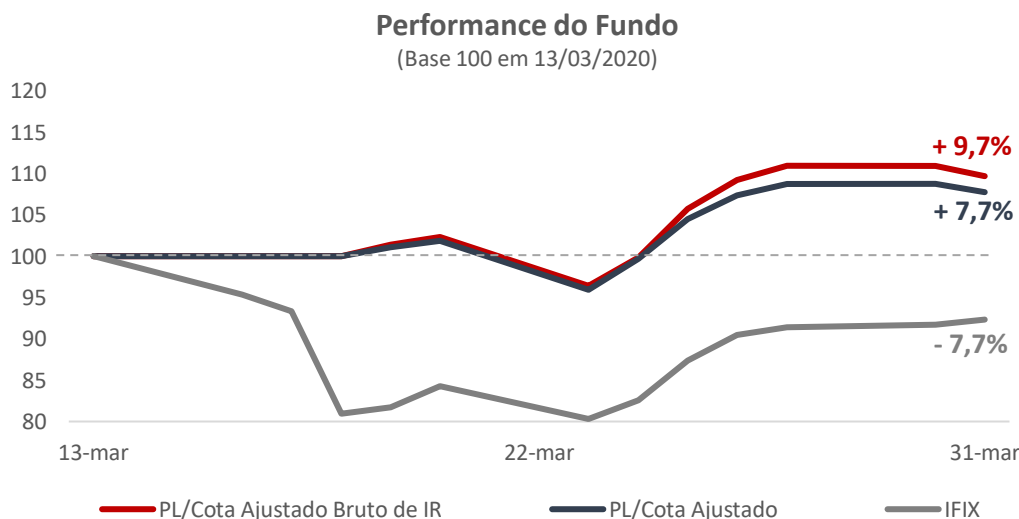


Performance do Fundo vs. IFIX

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:

- **PL/Cota Ajustado:** Com objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo, ajustamos o valor contábil da cota com o reinvestimento dos rendimentos na data em que são deliberados. Até o fechamento deste mês, como não foram deliberados rendimentos, esta métrica é igual ao valor da cota contábil.

- **PL/Cota Ajustado 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 PL/Cota Ajustado 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 FII's.



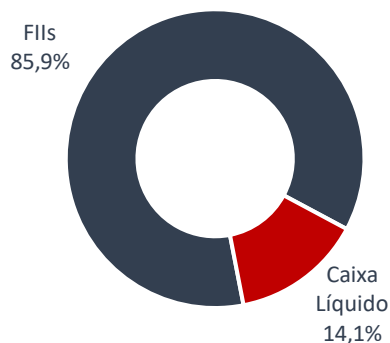


Portfólio

Demonstraremos mensalmente a alocação da carteira do FOFII, considerando a exposição às diferentes classes de Fundos Imobiliários, assim como o Caixa Líquido. Desta forma, encerramos o mês de Março com as seguintes alocações de portfólio:

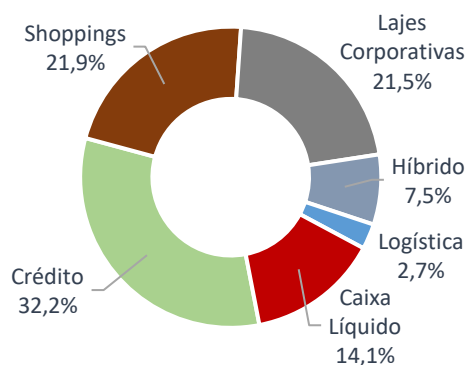
Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 34,8 milhões)



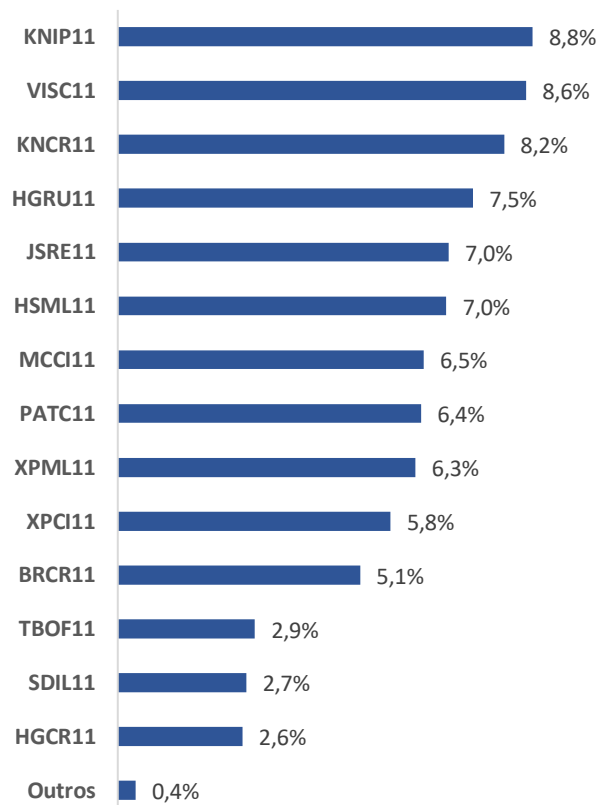
Classes de FII e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 34,8 milhões)



Composição da Carteira de FII

(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.