



## ALIANZA FOF 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

**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\$ 40.794.675,75

**Valor Patrimonial/Cota\*:**

R\$ 111,12

**Quantidade de Cotas\*:**

367.124

**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).

### Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Em novembro, o Fundo obteve retorno total bruto de IR de 2,1% (1,7% líquido de IR), comparado a 1,5% de valorização do IFIX. A principal contribuição para o excesso de retorno de 0,6% (0,2% líquido de IR) foi a maior alocação da carteira em FIIs de crédito (62% ao final de novembro/2020, comparado a 30% do IFIX). Este segmento foi um dos que melhor performou no mês, alcançando retorno total bruto de IR de 2,5% no Fundo (2,6% no IFIX).

Neste mês, todos os segmentos do IFIX apresentaram performance positiva, sendo o segmento de shoppings o que encerrou o período com o maior retorno (+3,2%), e o de logística, com o menor (+0,2%). O segmento de crédito, como já informado, também apresentou performance forte em novembro. Acreditamos que este comportamento foi reflexo de índices de inflação em patamares historicamente elevados, somado à preferência do investidor pessoa física por papéis com renda imediata elevada. Naturalmente, fundos de crédito indexados ao CDI contribuíram negativamente para a performance da classe, porém contam com baixa representatividade no segmento e razão pela qual não puxaram o retorno agregado para baixo de forma significativa. Em paralelo, não tivemos no mês notícias que afetassem as perspectivas das diferentes classes de tijolo.

Em relação às alocações do Fundo, demos sequência ao movimento iniciado há dois meses, de aumento da exposição a crédito, com investimentos líquidos de 10,8% do PL. Nas demais classes, fizemos poucos movimentos. Desta forma, o Fundo encerrou o mês com caixa líquido de 8,3% do patrimônio. Como sempre, mais detalhes sobre a composição da carteira do Fundo podem ser encontrados na página 5 deste relatório.

Continuamos otimistas com as perspectivas do setor. Reconhecemos os riscos, porém acreditamos que os juros baixos associados às perspectivas positivas da retomada da economia no Brasil e no mundo continuam favorecendo o investimento em projetos de fundos imobiliários.

\*Data base: 30/11/2020.



## Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência<sup>2</sup>, foi R\$ 2,31/cota e R\$ 1,87/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 2,12% e 1,71% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Já no regime caixa<sup>1</sup>, o resultado líquido foi R\$ 0,50/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, reinvestindo temporariamente os lucros. 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 do resultado do mês:

R\$	Novembro Caixa <sup>1</sup>	Novembro Competência <sup>2</sup>
<b>Receitas</b>	<b>211.733</b>	<b>876.041</b>
Ganho de Capital com FIs <sup>3</sup>	212	664.520
Rendimentos de FIs <sup>4</sup>	207.811	207.811
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	3.710	3.710
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(28.083)</b>	<b>(27.008)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>183.650</b>	<b>849.033</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>0,50</b>	<b>2,31</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIs <sup>7</sup>	(42)	(162.007)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>183.608</b>	<b>687.026</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>0,50</b>	<b>1,87</b>
<b>Resultado Distribuído/Cota</b>	-	
<b>Resultado Não Distribuído/Cota</b>	<b>0,50</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, independentemente da data de recebimento ou pagamento;

<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;

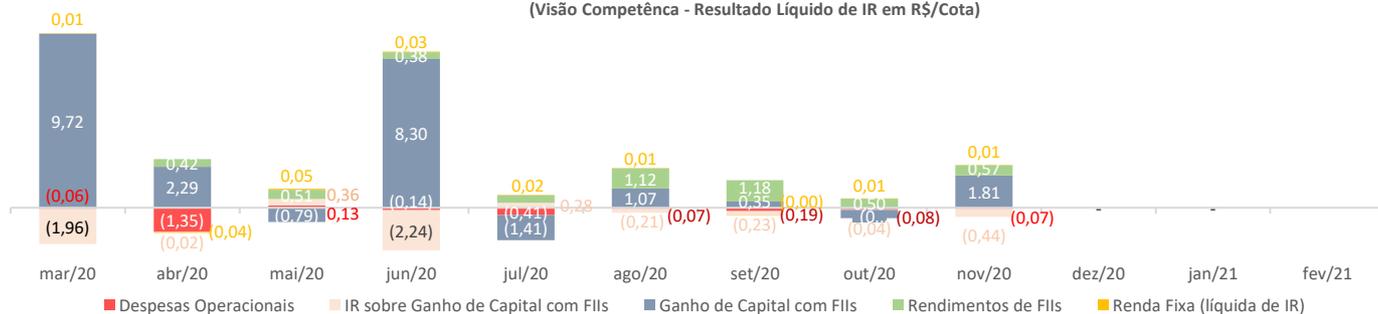
<sup>6</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

Abaixo apresentamos a composição do resultado do Fundo em Reais por Cota no regime de competência, a partir de março/20:

### Resultado Detalhado do Alianza FOF

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



7,71    1,31    0,25    6,34    (1,10)    1,92    1,11    (0,07)    1,87

0,27    5,34    1,16    1,73    2,34    1,49    2,85    (0,24)    (0,50)

0,00    0,00    0,00    8,06    0,00    0,00    0,00    0,00    0,00

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

**Obs.:** devido a alterações nas práticas de contabilização do Administrador do Fundo, alguns números aqui apresentados sofreram reclassificações a partir do mês de junho/2020. Desta forma, a fim de manter a comparabilidade das informações, os números de períodos anteriores também foram reclassificados.

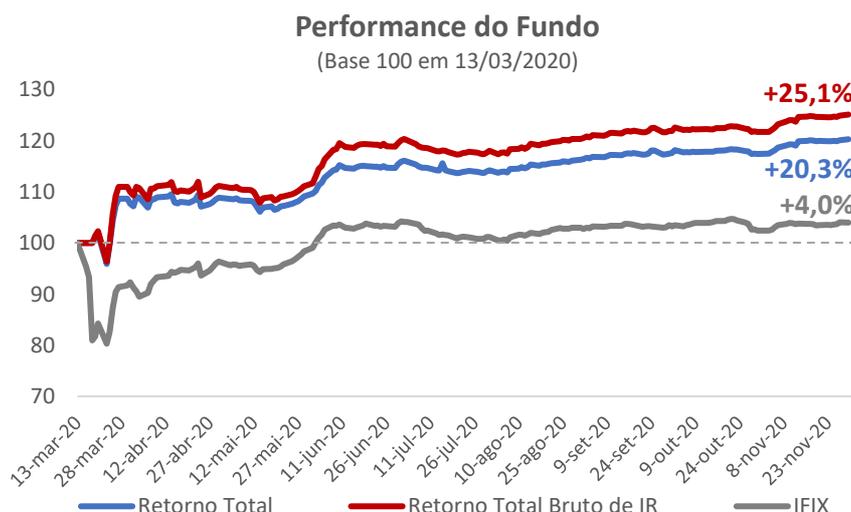


## Performance do Fundo vs. IFIX

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 FII's.



R\$/cota	Nov/20
Cota Patrimonial - Início do Período	109,25
Cota Patrimonial - Fim do Período	111,12
Rendimento Distribuído	0,00
<b>Dividend Yield</b>	<b>0,0%</b>
<b>Ganho de Capital</b>	<b>1,7%</b>
<b>Retorno Total</b>	<b>1,7%</b>
IR	0,44
<b>Retorno Total Bruto de IR</b>	<b>2,1%</b>
IFIX	1,5%
<b>Spread AFOF vs. IFIX</b>	<b>0,6%</b>

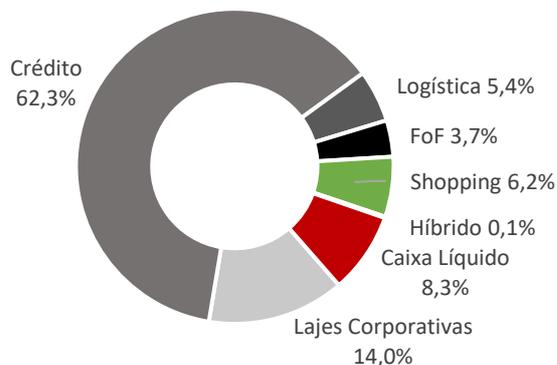


## Portfólio

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 seguintes alocações de portfólio:

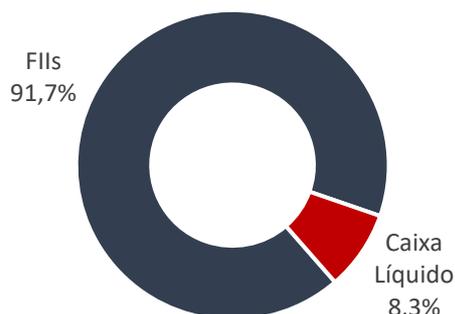
### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 40,8 milhões)



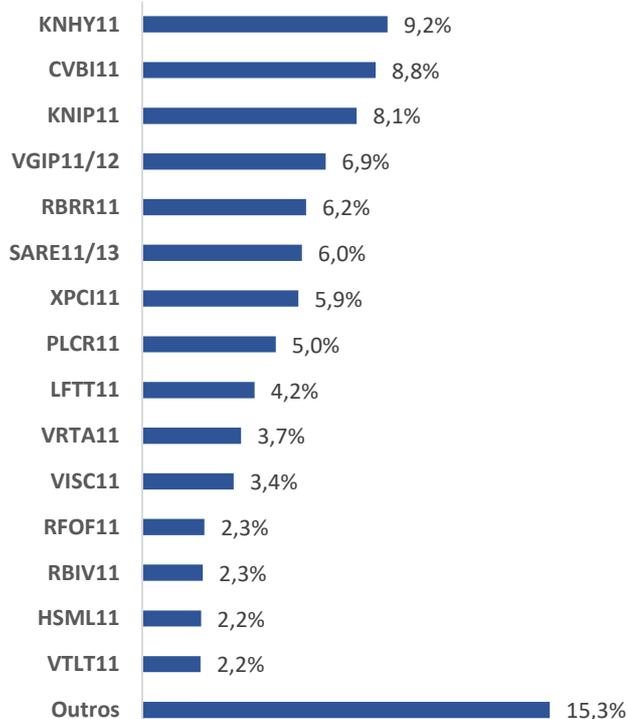
### Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 40,8 milhões)



### Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Obs.: ativos de finais 12, 13, 14 e 15 representam recibos de subscrição de ofertas.

## 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.