



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 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\$ 36.547.255,50

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 106,25

Quantidade de Cotas*:

343.969,67

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

Em julho/2020, o IFIX teve desvalorização de 2,6%, sendo 0,8% concentrado em 3 fundos de agências bancárias e lajes comerciais que foram impactados negativamente por notícias relacionadas ao Banco do Brasil e Santander, locatários de seus imóveis. Fora isso, as performances foram dispersas no índice, sem grandes temas que expliquem individualmente o movimento.

Em termos de volume negociado no mercado secundário, o IFIX fechou o mês com média diária de negociação¹ de R\$ 195 milhões, 9% maior que os R\$ 179 milhões de 30/junho e 61% maior que os R\$ 121 milhões de 14/maio, data que marcou o mínimo do ano. Apesar de este ser um nível elevado, a liquidez está sendo direcionada em maior parte para o mercado primário, com ofertas que já totalizam R\$ 13,0 bilhões no acumulado do ano até julho, o dobro dos R\$ 6,4 bilhões no mesmo período do ano anterior, ano em que – todos sabemos – não houve uma pandemia. Em um primeiro momento, o mercado focou um pouco mais nas ofertas 476, talvez em parte pela suspensão dos 90 dias de *lock-up* de negociação vigente até 31/julho, mas também pelos prazos regulamentares de aprovação exigidos pelas ofertas na modalidade ICVM 400, que vêm ganhando mais participação. Acreditamos que a expectativa de manutenção da taxa Selic em seu piso histórico de 2,0% até setembro/2021, com acréscimo apenas marginal a partir de então, continuará sendo um driver fortíssimo neste mercado e poderá se traduzir em valorizações adicionais do índice, caso o volume de ofertas não seja suficiente para absorver a liquidez do enorme contingente de “órfãos do CDI”².

Quanto à performance recente do mercado imobiliário, os resultados divulgados por FIIs e empresas de *properties* até o momento não alteram nossa visão sobre os segmentos de lajes corporativas, shoppings e galpões logísticos divulgadas nos relatórios anteriores (de [abril](#), [maio](#) e [junho](#)). Em nossa opinião, por enquanto, a ideia do COVID como um fator de “aceleração de tendências pré-existentes” tem explicado boa parte dos movimentos que se apresentaram. Continuaremos atentos às divulgações de resultados e evolução do comportamento das pessoas tanto no Brasil quanto no exterior.

No que diz respeito ao Alianza FOFII, em julho/2020, o retorno bruto de IR³ foi de -1,4%, ou 1,2% superior ao IFIX. Esta performance pode ser explicada, em parte, pela exposição praticamente nula do Fundo aos fundos citados anteriormente com pior performance no mês.

Em termos de alocações, no mês, o Fundo investiu R\$ 8 milhões, ou aproximadamente 22% de seu patrimônio líquido, em 5 ofertas, sendo metade deste volume em ofertas na modalidade 476 e a outra metade, 400. Foram feitas alocações no fundo de logística Vinci Logística (VILG), no de lajes corporativas VBI Prime Properties (PVBI) e nos de crédito Valora CRI Índice de Preço (VGIP), Loft II (LFTT) e Fator Verità (VRTA). No mercado secundário, realizamos vendas líquidas em aproximadamente o mesmo montante, mantendo o caixa líquido em nível praticamente estável e fechando o mês em 98,6% de alocação em FIIs. Temos priorizado qualidade e *valuation* como pilares principais na escolha dos ativos da carteira e continuaremos desta forma.

¹ Média dos últimos 21 dias;

² Mediana de expectativas de mercado divulgadas pelo Bacen em 14/08/2020;

³ Métrica comparável ao IFIX para pessoas físicas.

*Data base: 31/07/2020.



Resultado do Fundo

Em julho de 2020, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi -R\$ 1,38/cota e R\$ -1,10/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa -1,4% e -1,1% sobre o investimento por cota de R\$ 100,25, incorrido pela maioria dos cotistas da base atual. Já no regime caixa¹, o resultado líquido foi R\$ 2,34/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 do resultado do mês:

R\$	Julho Caixa ¹	Julho Competência ²
Receitas	1.001.761	(335.527)
Ganho de Capital com FII's ³	852.253	(485.035)
Rendimentos de FII's ⁴	141.892	141.892
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	7.615	7.615
Despesas ⁶	(27.153)	(139.976)
Resultado Bruto de IR	974.608	(475.503)
Resultado Bruto de IR/Cota	2,83	(1,38)
IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷	(170.451)	96.766
Resultado Líquido de IR	804.157	(378.737)
Resultado Líquido de IR/Cota	2,34	(1,10)
Resultado Distribuído/Cota	0,00	
Resultado Não Distribuído/Cota	2,34	

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, 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, 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;

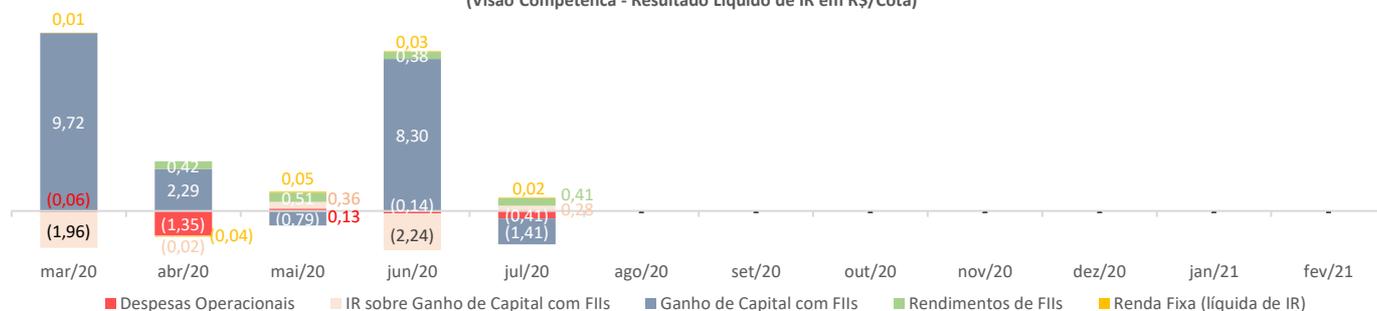
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

⁷ IR sobre Ganho de Capital com FII's: 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 FII's 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 FOFII

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



7,71 1,31 0,25 6,34 (1,10)

0,27 5,34 1,16 1,73 2,34

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

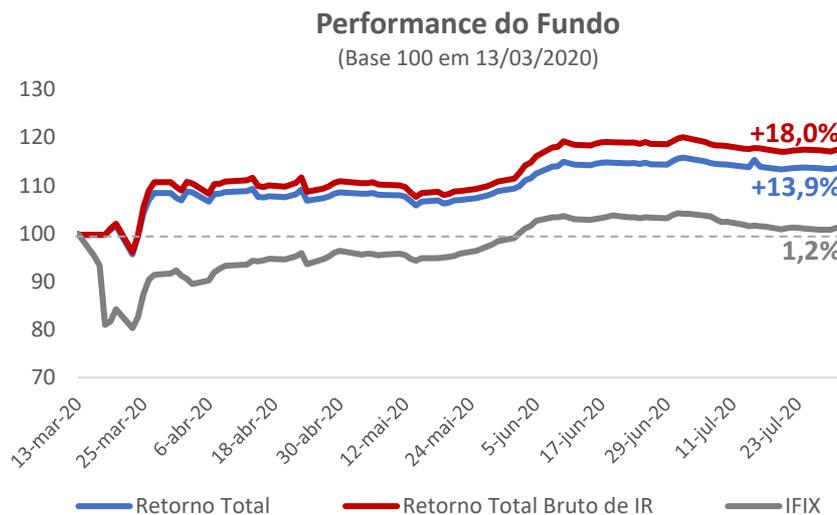


Performance do Fundo vs. IFIX

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	Jul/20
Cota Patrimonial - Início do Período	107,36
Cota Patrimonial - Fim do Período	106,14
Rendimento Distribuído	0,00
Dividend Yield	0,0%
Ganho de Capital	(1,1%)
Retorno Total	(1,1%)
IR	(0,3%)
Retorno Total Bruto de IR	(1,4%)
IFIX	(2,6%)
Spread AFOF vs. IFIX	+1,2%

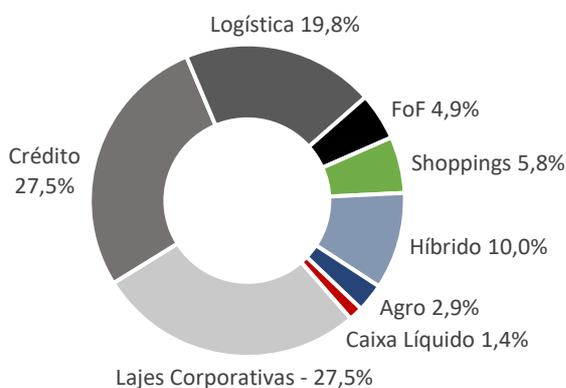


Portfólio

Demonstramos 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 Junho com as seguintes alocações de portfólio:

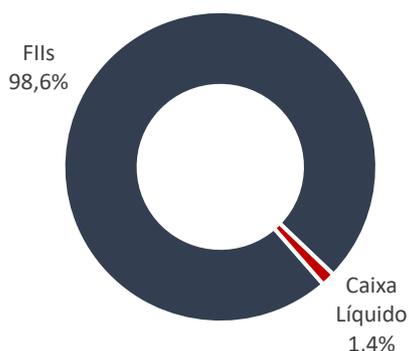
Classes de FIIs e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 36,6 milhões)



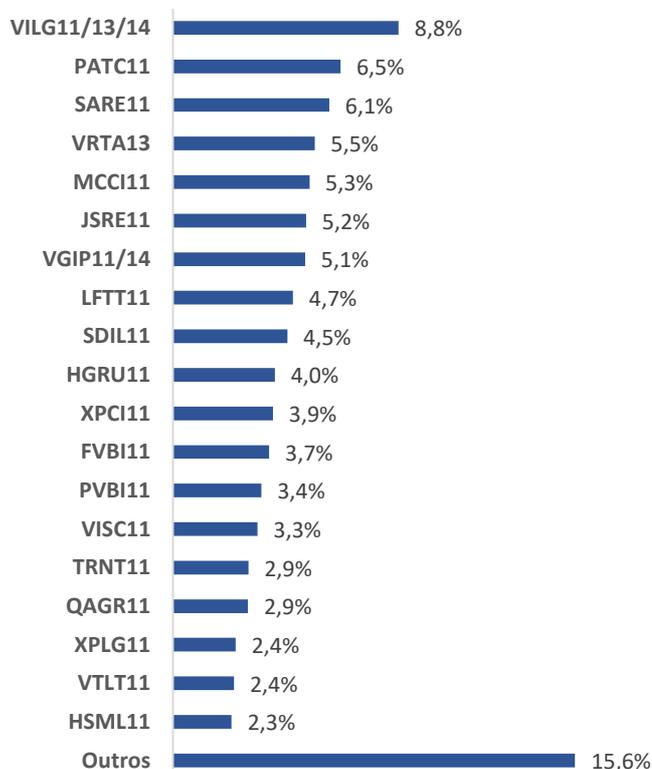
Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 36,6 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.