



# **AFOFI1 - ALIANZA FOF FII**

## **RELATÓRIO GERENCIAL**

Junho 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)

### Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

### Administradora e Escrituradora:

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 e Yields

Último Rendimento <b>R\$ 1,0496/Cota</b>	Cotação de Fechamento (11/Jul) <b>R\$ 89,60/Cota</b>	
Yield Mensal <sup>(1)</sup> <b>1,2%</b>	Yield Anualizado <sup>(2)</sup> <b>14,1%</b>	
Referência	Data Base	Pagamento
Junho	14/07/2022	21/07/2022

### Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (30/Jun) <b>R\$ 63.043.622,32</b>	Patrimônio Líquido (30/Jun) <b>R\$ 68.376.387,77</b>
Valor Mercado (30/Jun) <b>R\$ 92,00/Cota</b>	Valor Patrimonial (30/Jun) <b>R\$ 98,92/Cota</b>
Relação P/VP <b>0,93x</b>	

### Volume Negociado

Média Diária Negociada (Jun) <b>R\$ 108.251</b>	Presença em Pregões (Jun) <b>100%</b>	Quantidade de cotistas (30/Jun) <b>2.927 (+8% vs. Maio)</b>
-------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 11/07/2022;

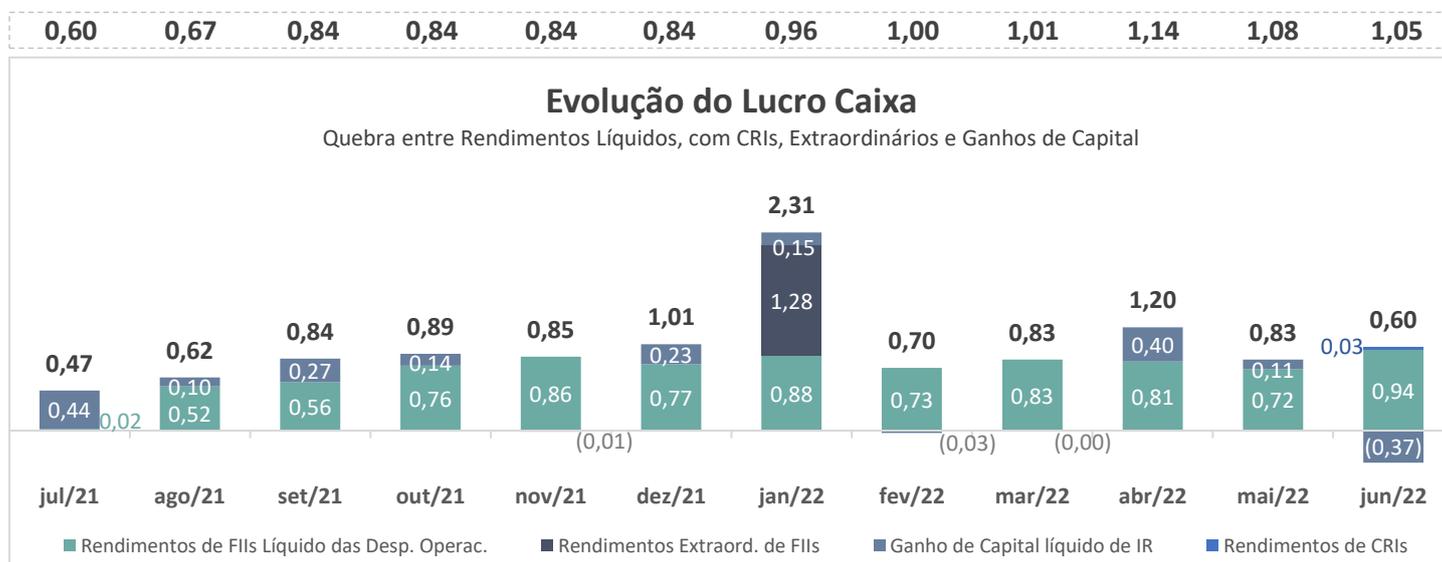
<sup>2</sup> Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 11/07/2022.

## COMENTÁRIO MENSAL

Em 14/07/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de junho, no valor de **R\$ 1,0496/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 21/07/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,2% (14,1% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 89,60 em 11/07/2022.

O Lucro Caixa gerado no mês de junho foi constituído pelos rendimentos de FIIs investidos, bem como de um Certificado de Recebível Imobiliário, comprado com carregamento de IPCA+ 9.00%. Estes rendimentos derivam de um portfólio construído ao longo dos últimos meses e cuja grande maioria de seus ativos contribuem com proventos mensais e recorrentes ao Fundo. O resultado derivado de rendimentos com FIIs foi historicamente o maior desde seu IPO, fruto de algumas posições que começaram a pagar proventos neste mês além de outros específicos que aumentaram suas rentabilidades em relação ao mês anterior – majoritariamente fundos de tijolo, de subclasses renda urbana e logística, e alguns de crédito. Realizamos também a venda de alguns ativos neste mês, a fim de liberarmos caixa para investimentos considerados potencialmente mais interessantes tanto do ponto de vista de ganho de capital quanto de rentabilidade, e vale ressaltar que os prejuízos ora realizados foram bastante inferiores aos ganhos com vendas de FIIs dos meses anteriores. Desta forma, quando observada a base semestral, o retorno derivado de negociações com cotas no mercado secundário foi bastante favorável aos cotistas do Fundo.

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



As principais movimentações no mês concentraram-se nas seguintes alienações: aproximadamente R\$ 3,1 milhões de FEXC11, R\$ 2,2 milhões de OUJP11 e R\$ 1,7 milhão de RBHG11, além de outras posições menores. Estas movimentações estão em linha com a estratégia recentemente traçada para o Fundo na metade deste segundo trimestre, que tem como premissa a migração de certas alocações com objetivo de buscar mais ganho de capital a médio prazo.

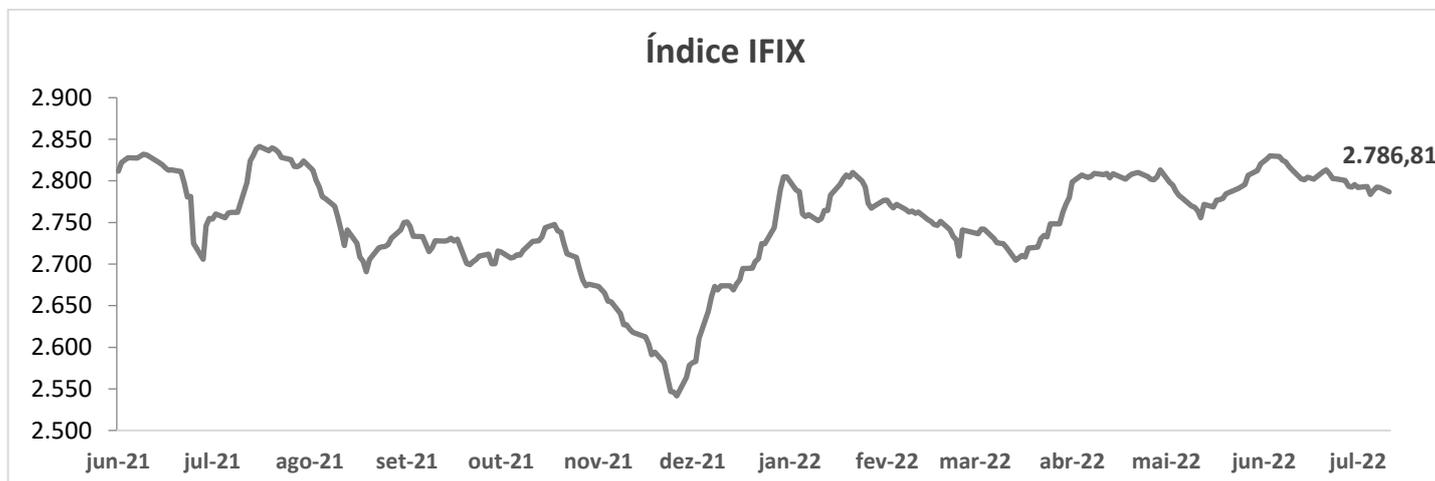
Desta forma, o Fundo encerrou o mês de junho aproximadamente 32% do portfólio posicionado em excelentes fundos de crédito, contribuindo com elevados rendimentos e risco bastante controlado. Além disso, fechamos o mês com 30% da carteira alocada em fundos do segmento logístico, 16% em lajes corporativas e 9% em renda urbana, entre outros. Desta forma, o caixa líquido encerrou o período em 27,0% do Patrimônio Líquido, representando aumento de 11,6 p.p. em relação ao apurado no fechamento do mês anterior.

Na visão competência, o AFOF observou variação contábil negativa de 0,2% enquanto o IFIX recuou 0,9%, resultando em retorno (spread) positivo de 0,7 p.p. no mês. Historicamente, este spread é de +9,8 p.p. desde a 2ª oferta de cotas (em junho de 2021), e de +28,9 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo de Retorno Histórico deste relatório.

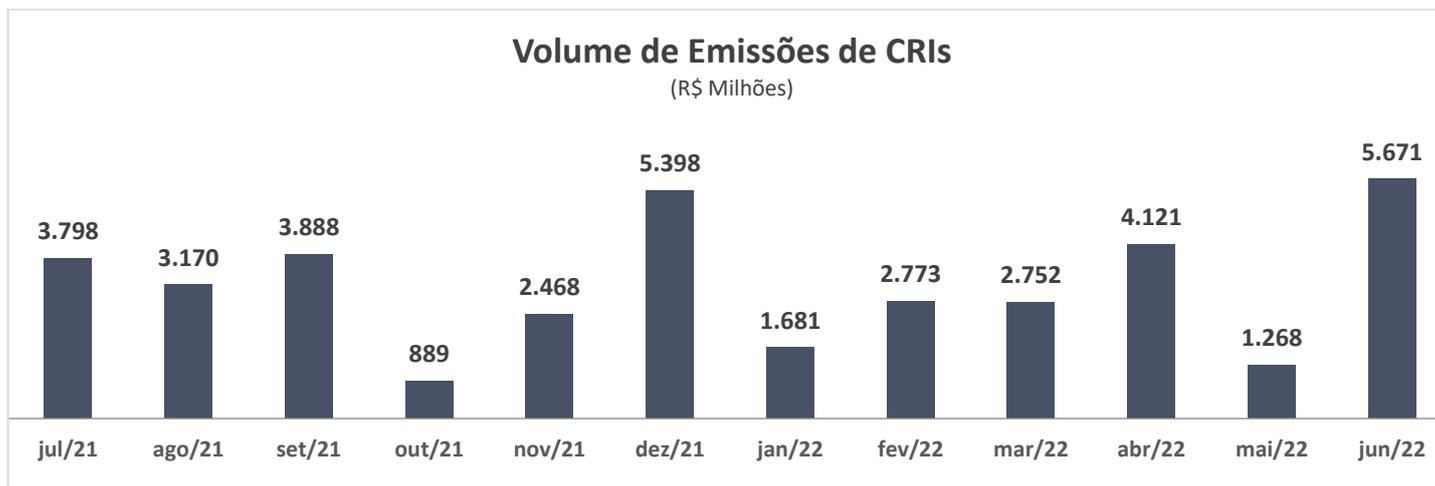
Analisando o nível de preço em que o AFOF11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,92x diante da cotação de fechamento de 30/06/2022), seguimos considerando este patamar extremamente distorcido frente à realidade econômica do Fundo, que está investido majoritariamente em FIIs bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,90x. Ou seja, **o Alianza FOF segue precificando um duplo desconto, de 0,92 \* 0,90 = 0,82x o valor patrimonial de suas posições**. Do ponto de vista fundamentalista, a conclusão é a de que o investimento no Fundo continua com 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.

## MERCADO

O IFIX apresentou desvalorização em junho (-0,90%), após alguns meses de altas. Os fundos de crédito, que representam hoje cerca de 45% do índice, tiveram apreciação de 0,3%, enquanto todas as demais classes desvalorizaram no mês.



As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários apresentaram o maior volume mensal do ano de 2022, somando R\$ 5,7 bilhões no mês. O destaque do mês foi para a participação relevante das operações indexadas ao CDI, que representaram 47% do volume do mês, sendo que as emissões de Raia Drogasil (R\$ 550 milhões) e Localiza (R\$ 300 milhões) foram as principais responsáveis. As taxas médias das operações apresentaram pequenas reduções, com as indexadas ao CDI passando de 4,2% a.a. em maio para 3,2% a.a. em junho. Já as indexadas ao IPCA passaram de 9,5% a.a. em maio para 8,8% a.a. neste último mês.

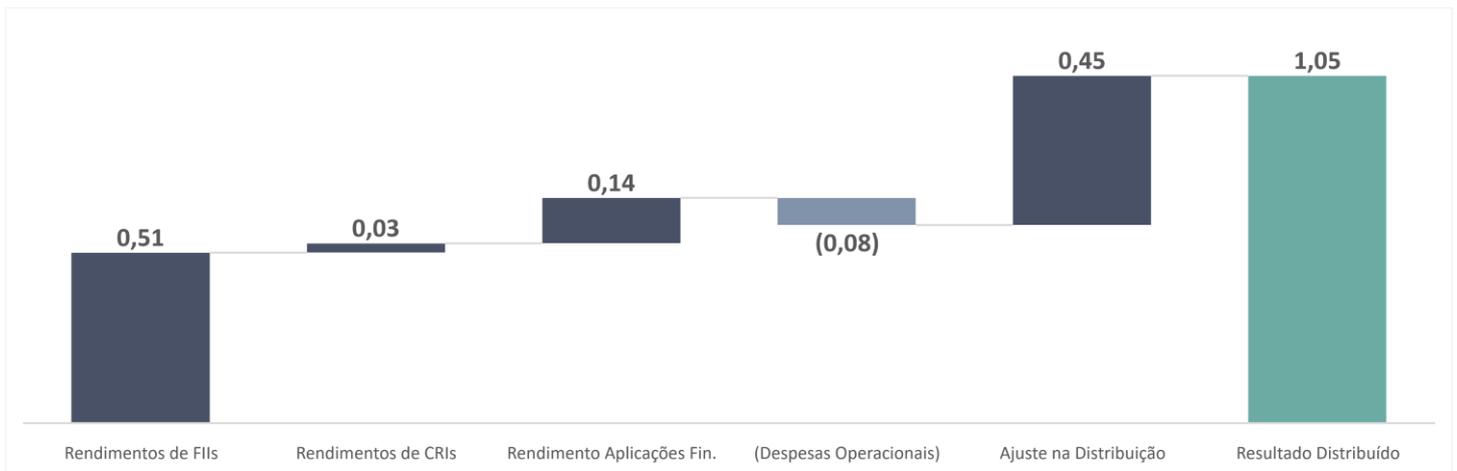


Em ambos mercados acreditamos encontrar boas oportunidades se analisadas com parcimônia, tanto no mercado secundário de fundos com cotas negociadas abaixo de preço justo quanto no mercado de crédito atrelado a ativos imobiliários, onde devedores com bom risco de crédito estão emitindo dívidas a valores acima da média histórica devido aos níveis atuais da taxa de juros.

## RESULTADOS DETALHADOS

No último mês do semestre, a gestão distribuiu parte do lucro do semestre para manter os dividendos dentro do patamar esperado pelo fundo. Será pago, portanto, referente ao mês de junho, o valor de R\$ 1,0496/cota. Destacamos o início da participação de resultado oriundo de CRIs (R\$ 0,03/cota), que será mais representativa nos próximos meses. O Fundo inicia o segundo semestre deste ano com aproximadamente R\$ 548 mil de resultado acumulado a distribuir aos seus cotistas, o equivalente a aproximadamente R\$ 0,79/cota. Considerando este valor somado ao aumento da alocação da carteira prevista para o mês de julho, a gestão prevê um aumento no dividend yield das receitas recorrentes. Abaixo apresentamos a distribuição do resultado neste último mês:

### Componentes do Resultado Caixa do mês (R\$/Cota):



### Resultados Caixa e Contábil do mês e do semestre:

R\$	Junho 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>468.842</b>	<b>(64.270)</b>	<b>4.926.535</b>	<b>1.226.955</b>
Ganho de Capital com FIIs <sup>3</sup>	(259.138)	(807.142)	280.659	(3.464.947)
Rendimentos de FIIs <sup>4</sup>	614.196	614.196	4.340.877	4.340.877
Rendimentos de CRIs <sup>5</sup>	19.433	34.325	19.433	65.460
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>6</sup>	94.351	94.351	285.566	285.566
<b>Despesas<sup>7</sup></b>	<b>(56.652)</b>	<b>(55.574)</b>	<b>(353.119)</b>	<b>(358.474)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>412.191</b>	<b>(119.844)</b>	<b>4.573.416</b>	<b>868.481</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>0,60</b>	<b>(0,17)</b>	<b>6,62</b>	<b>1,26</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIIs <sup>8</sup>	-	-	(104.834)	(104.834)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>412.191</b>	<b>(119.844)</b>	<b>4.468.582</b>	<b>763.647</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>0,60</b>	<b>(0,17)</b>	<b>6,47</b>	<b>1,10</b>
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	313.250		(165.366)	
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>725.441</b>		<b>4.303.216</b>	
<b>Rendimento Distribuído/Cota</b>	<b>1,05</b>		<b>6,23</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 FIIs: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

<sup>4</sup> Rendimentos de FIIs: rendimentos de FIIs integrantes da carteira do Fundo;

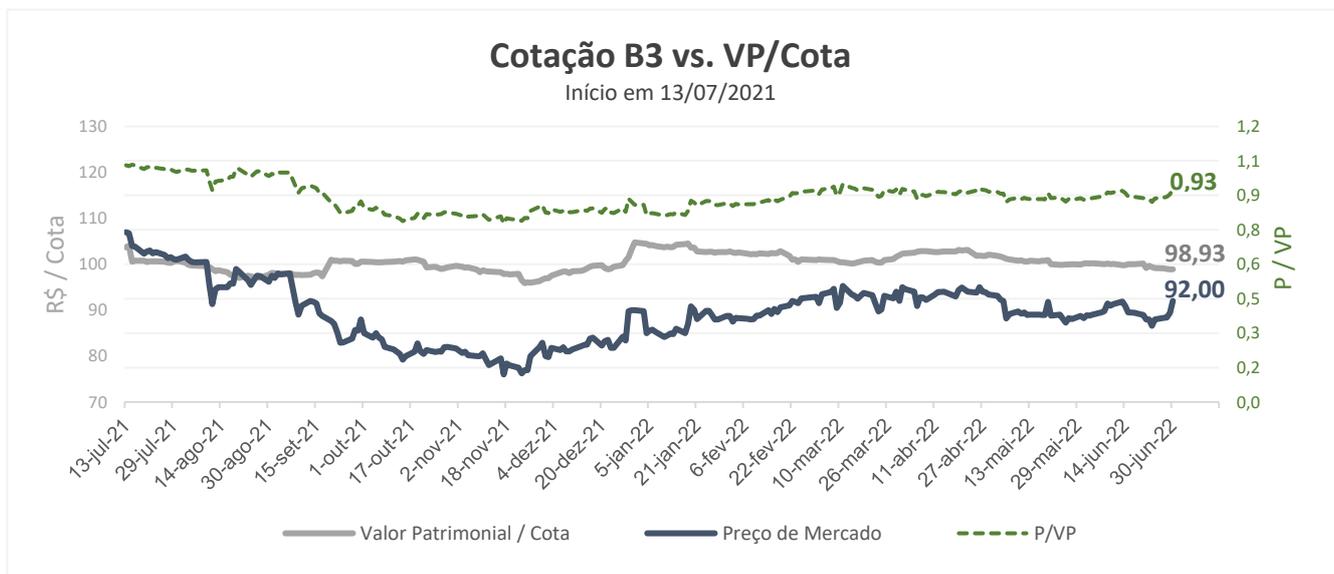
<sup>5</sup> Rendimentos de CRIs: rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

<sup>6</sup> Renda Fixa (líquida de IR): receita de fundos de renda fixa e/ou títulos públicos, líquida de imposto de renda;

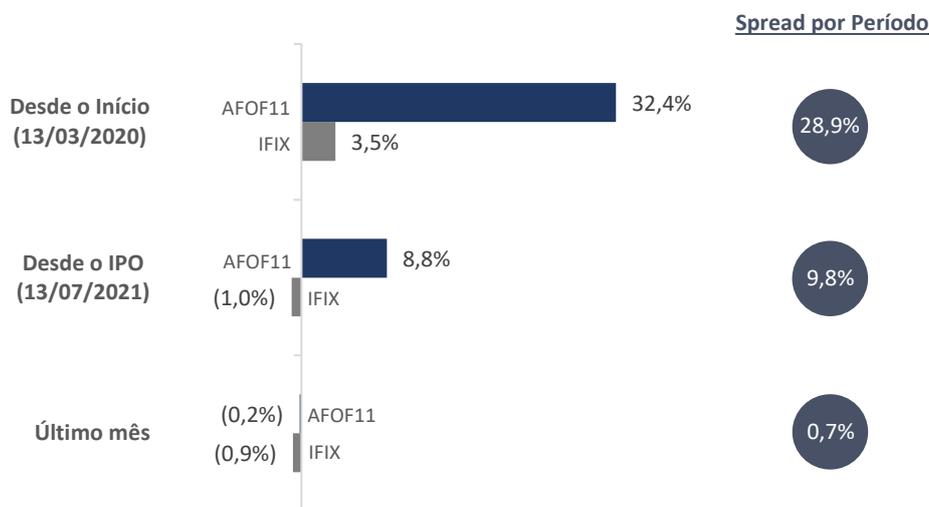
<sup>7</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

<sup>8</sup> 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.

**MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA**



**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.

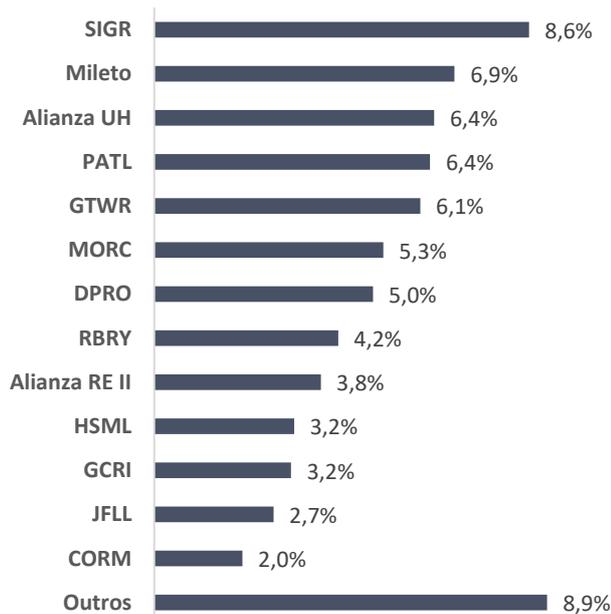
## PORTFÓLIO

Ao final de junho/2022, a carteira do Fundo estava alocada em diferentes classes de Fundos Imobiliários (72,9%) e em um Certificado de Recebíveis Imobiliários (3,5%), além de seu Caixa Líquido (23,6%). Considerando a nova estratégia desenhada para o Fundo, aumentaremos gradualmente sua exposição em ativos de crédito direto através de aquisições de novos CRIs. Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

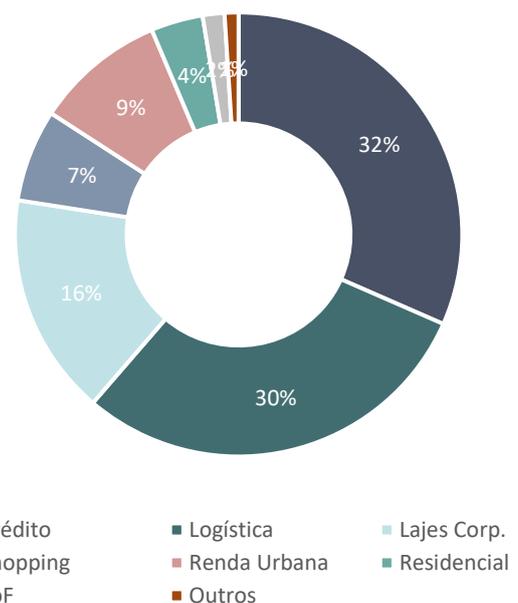
### Carteira de Fundos Imobiliários (72,9%)

FII	Gestor	Setor	Quantidade	Alocação em R\$	% PL	Periodicidade dos Rendimentos
SIGR	SIG	Crédito	59.000	5.900.000	8,6%	Mensal
Mileto	Alianza	Renda Urbana	56.400	4.727.538	6,9%	Mensal
Alianza UH	Alianza	Logística	46.928	4.407.559	6,4%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	56.245	4.342.114	6,4%	Mensal
GTWR	Tishman	Lajes Corp.	58.822	4.188.126	6,1%	Mensal
MORC	More	Crédito	37.000	3.607.870	5,3%	Mensal
DPRO	Devant	Logística	35.000	3.444.457	5,0%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	28.713	2.895.993	4,2%	Mensal
Alianza RE II	Alianza	Logística	2.506	2.622.523	3,8%	Mensal
HSML	HSI	Shopping	28.244	2.202.750	3,2%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	2.154.092	3,2%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	1.878.531	2,7%	Mensal
CORM	Core	Lajes Corp.	15.600	1.388.400	2,0%	Mensal
Outros	Diversos			6.183.287	8,9%	
				<b>49.943.241</b>	<b>72,9%</b>	

**Composição da Carteira de FIIs**  
(em % do PL)



**Classes de FII**  
(em % da Carteira)



## 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.

