



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

Primeira Emissão de Cotas:

Distribuição Pública com Esforços Restritos (ICVM 476) – 23/09/2020

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\$ 40.132.473,03

Valor Patrimonial/Cota*:

R\$ 109,32

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).

*Data base: 30/09/2020.

Mensagem aos Cotistas

Prezados cotistas,

Em setembro, o Alianza FOF teve valorização bruta de IR de 1,3% (1,1% líquida de IR), comparado a 0,5% do IFIX.

Neste mês, os retornos do Fundo e do IFIX foram mais marcados por dinâmicas específicas de cada papel do que movimentos por classe de ativo imobiliário (lajes, shoppings, logística). Assim, entendemos que o excesso de retorno do Fundo é melhor explicado pela sua alocação micro em um conjunto de papéis com retorno positivo e por ter evitado aqueles com performance negativa, como HGLG (CSHG Logística), HFOF (Hedge Top FOFII 3) e ABCP (Grand Plaza Shopping), que somaram contribuição negativa de 0,5% no retorno do índice.

No que diz respeito às alocações do Fundo, giramos aproximadamente 18% da carteira, aumentando a exposição a crédito e reduzindo o percentual da carteira em tijolo. Fomos mais motivados pelas perspectivas particulares de certos papéis do que por uma visão de longo prazo sobre os subsegmentos de tijolo. Como percentual do patrimônio líquido do Fundo, o nível de caixa subiu de 7,9% em 31/agosto para 10,9% em 30/setembro, em função dos aportes do mês. Mais detalhes sobre a composição da nossa carteira podem ser encontrados na página 5 deste documento.

Quanto ao IFIX, em setembro, não enxergamos mudanças significativas em relação aos meses anteriores, no que diz respeito ao volume negociado, nível de preços e resultados de fundos e empresas do setor imobiliário que afetem nossa visão e a do mercado em relação ao futuro. Continuamos acreditando que o cenário de juros baixos será um *driver* significativo para o setor imobiliário no médio e longo prazo, mesmo tendo em mente os riscos de curto prazo, e que as ineficiências do mercado de FIIs listados continuarão trazendo oportunidades para gestores ativos e especializados.

Por fim, como evento subsequente, em 01/10/2020, foi aprovada a 3ª emissão de cotas do Fundo. Seus principais parâmetros podem ser conferidos no [Ato do Administrador](#) que formalizou a aprovação.



Resultado do Fundo

Neste mês, o resultado do Fundo calculado sob o regime de competência², foi R\$ 1,35/cota e R\$ 1,11/cota, bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente. Isto representa 1,3% 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\$ 2,85/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\$ | Setembro Caixa ¹ | Setembro Competência ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| Receitas | 1.229.244 | 562.473 |
| Ganho de Capital com FII's ³ | 794.653 | 127.882 |
| Rendimentos de FII's ⁴ | 435.011 | 435.011 |
| Renda Fixa (líquida de IR) ⁵ | (420) | (420) |
| Despesas ⁶ | (25.701) | (68.282) |
| Resultado Bruto de IR | 1.203.543 | 494.191 |
| Resultado Bruto de IR/Cota | 3,28 | 1,35 |
| IR sobre Ganho de Capital com FII's ⁷ | (158.931) | (85.933) |
| Resultado Líquido de IR | 1.044.613 | 408.257 |
| Resultado Líquido de IR/Cota | 2,85 | 1,11 |
| Resultado Distribuído/Cota | - | - |
| Resultado Não Distribuído/Cota | 2,85 | - |

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;

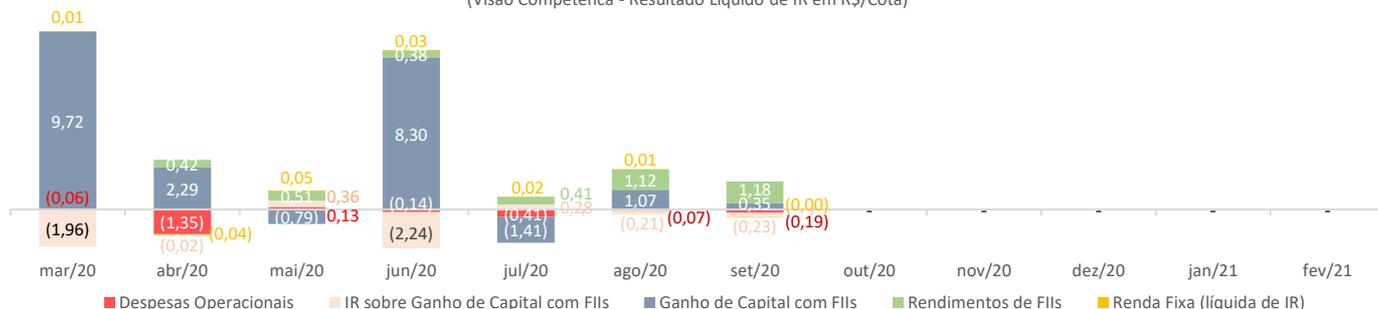
⁶ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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 FOF

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



| | | | | | | |
|------|------|------|------|--------|------|------|
| 7,71 | 1,31 | 0,25 | 6,34 | (1,10) | 1,92 | 1,11 |
| 0,27 | 5,34 | 1,16 | 1,73 | 2,34 | 1,49 | 2,85 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8,06 | 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.

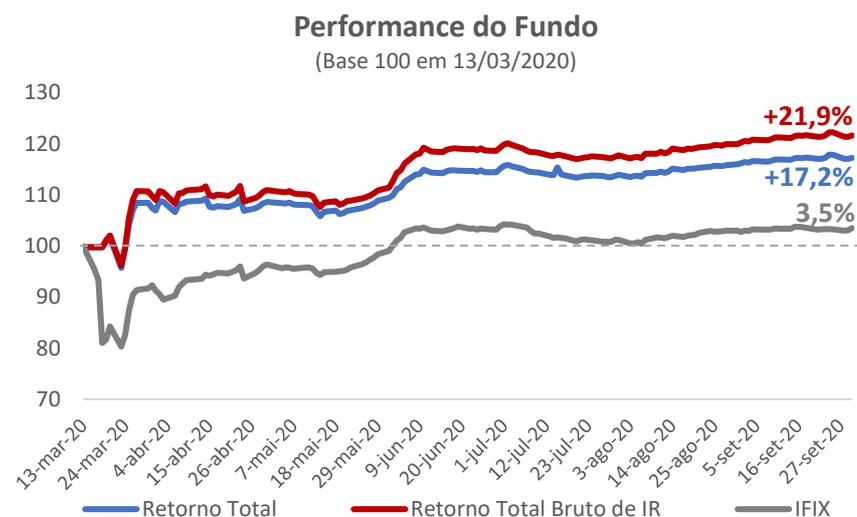


Performance do Fundo vs. IFIX

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 | Set/20 |
|--------------------------------------|--------------|
| Cota Patrimonial - Início do Período | 108,17 |
| Cota Patrimonial - Fim do Período | 109,32 |
| Rendimento Distribuído | 0,00 |
| Dividend Yield | 0,0% |
| Ganho de Capital | 1,1% |
| Retorno Total | 1,1% |
| IR | 0,23 |
| Retorno Total Bruto de IR | 1,3% |
| IFIX | 0,5% |
| Spread AFOF vs. IFIX | +0,8% |

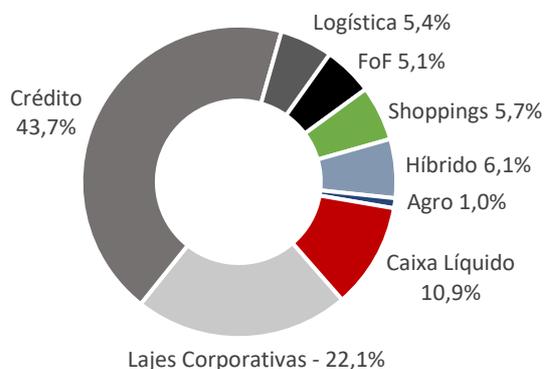


Portfólio

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\$ 40,1 milhões)



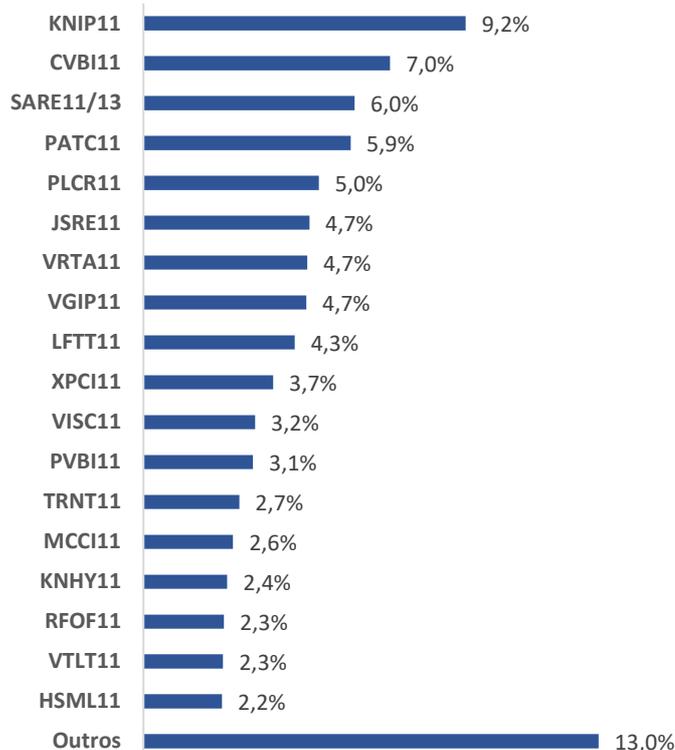
Alocação e Caixa Líquido

(PL Total: R\$ 40,1 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.