



# **AFOFI1 - ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **RELATÓRIO GERENCIAL**

Maio 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)

### 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. 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

Último Rendimento <b>R\$ 1,0795/Cota</b>	Cotação de Fechamento (09/Jun) <b>R\$ 91,00/Cota</b>	
Yield Mensal <sup>(1)</sup> <b>1,2%</b>	Yield Anualizado <sup>(2)</sup> <b>14,2%</b>	
<b>Referência</b> Maio	<b>Data Base</b> 14/06/2022	<b>Pagamento</b> 22/06/2022

### Valor de Mercado

Patrimônio Líquido (31/Mai) <b>R\$ 69.242.339,50</b>	Quantidade de Cotas (31/Mai) <b>691.192</b>
Valor Patrimonial (31/Mai) <b>R\$ 100,18/Cota</b>	Cotação de Fechamento (09/Jun) <b>R\$ 91,00/Cota</b>
Relação P/VP <b>0,89x</b>	

### Volume Negociado

Média Diária Negociada (Mai) <b>R\$ 151.118</b>	Presença em Pregões (Mai) <b>100%</b>	Quantidade de cotistas (31/Mai) <b>2.718 (+5,2% vs. Abr)</b>
---	---	--

<sup>1</sup> Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 09/06/2022;

<sup>2</sup> Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 09/06/2022.

## Comentário Mensal

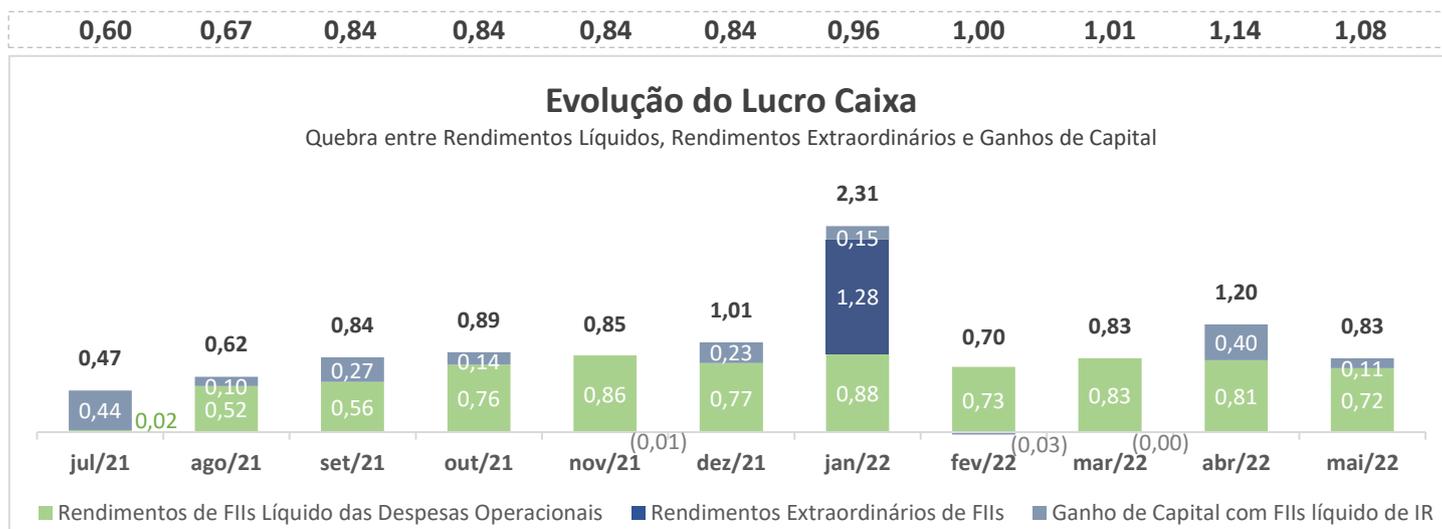
Em 14/06/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de maio, no valor de **R\$ 1,0795/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 22/06/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,2% (14,2% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 91,00 em 09/06/2022.

O Lucro Caixa gerado no mês de maio foi constituído a partir do recebimento de ganhos de capital pela venda de alguns fundos e pelos rendimentos de FIIs investidos pelo AFOF11. 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. Como já antecipado em relatórios anteriores, a gestão do Fundo vem aplicando a estratégia de alienação de alguns ativos específicos, gerando ganhos de capital e consequente caixa, que será investido na aquisição de outros ativos descontados em momento oportuno e com o objetivo de gerar retornos interessantes para a carteira.

Assim, ao término de maio, aproximadamente 34% do portfólio estava posicionado em excelentes fundos de crédito, contribuindo com elevados rendimentos e risco bastante controlado. Além disso, fechamos o mês com 15% da carteira alocada em fundos do segmento logístico, 13% em lajes corporativas e 13% em renda urbana, entre outros. Já o caixa líquido ficou em 15,4% do PL, representando aumento de 2,3 p.p. em relação ao apurado no fechamento do mês anterior.

Já na visão competência, o AFOF11 observou variação contábil negativa de 0,7% e, diante da valorização de 0,3% do IFIX, contabilizou retorno (spread) negativo de 1,0 p.p. no mês. Historicamente, este spread é de +9,1 p.p. desde o IPO (em junho de 2021), e de +28,2 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados na página 5 deste relatório.

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



Com relação às movimentações realizadas no mês, as principais negociações ocorreram novamente no segmento de crédito, onde, em volume financeiro, alienamos pouco mais de R\$ 5,7 milhões da carteira – majoritariamente com a venda de RZAK11, cuja posição foi reduzida em sua totalidade, além de outros ativos do mesmo segmento com participações menores. Na ponta compradora, realizamos aquisições de ativos no segmento de lajes corporativas, com objetivo de buscar mais ganho de capital a médio prazo e seguir com os movimentos realizados durante os primeiros meses do ano. Em volume total, o Fundo negociou, no mês, cerca de R\$ 12,3 milhões (ou aproximadamente 17,8% de seu Patrimônio Líquido).

Analisando o nível de preço que o AFOF11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,89x diante da cotação de fechamento de 09/06/2022), 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 0,91x. Ou seja, **o Alianza FOF segue precificando um duplo desconto, de 0,89 \* 0,91 = 0,81x 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.

O cenário segue desafiador à frente, especialmente considerando uma maior volatilidade esperada para este ano, mas acreditamos que os níveis de preços atuais, aliados à qualidade das posições em carteira do Fundo, nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. O portfólio do Fundo continua bastante saudável e defensivo em relação às recentes movimentações do mercado de FIIs, inflação e juros, e entendemos que não dependemos de grande crescimento econômico no país para entregar bons resultados com este portfólio, apesar de acreditarmos que possam acontecer surpresas positivas.

## RESULTADOS DETALHADOS

R\$	Maio 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>641.096</b>	<b>(517.553)</b>	<b>4.457.692</b>	<b>1.260.091</b>
Ganho de Capital com FIIs <sup>3</sup>	94.472	(1.064.177)	539.797	(2.657.805)
Rendimentos de FIIs <sup>4</sup>	486.069	486.069	3.726.680	3.726.680
Renda Fixa (líquida de IR) <sup>5</sup>	60.556	60.556	191.215	191.215
<b>Despesas<sup>6</sup></b>	<b>(51.539)</b>	<b>(54.990)</b>	<b>(296.467)</b>	<b>(302.900)</b>
<b>Resultado Bruto de IR</b>	<b>589.557</b>	<b>(572.543)</b>	<b>4.161.225</b>	<b>957.191</b>
<b>Resultado Bruto de IR/Cota</b>	<b>0,85</b>	<b>(0,78)</b>	<b>6,02</b>	<b>1,43</b>
IR sobre Ganho de Capital com FIIs <sup>7</sup>	(18.396)	(18.396)	(104.834)	(104.834)
<b>Resultado Líquido de IR</b>	<b>571.161</b>	<b>(590.939)</b>	<b>4.056.391</b>	<b>852.357</b>
<b>Resultado Líquido de IR/Cota</b>	<b>0,83</b>	<b>(0,81)</b>	<b>5,87</b>	<b>1,28</b>
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	174.966		(478.616)	
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>746.127</b>		<b>3.577.775</b>	
<b>Rendimento Distribuído/Cota</b>	<b>1,08</b>		<b>5,18</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> Renda Fixa (líquida de IR): receita de fundos de renda fixa e/ou títulos públicos, líquida de imposto de renda;

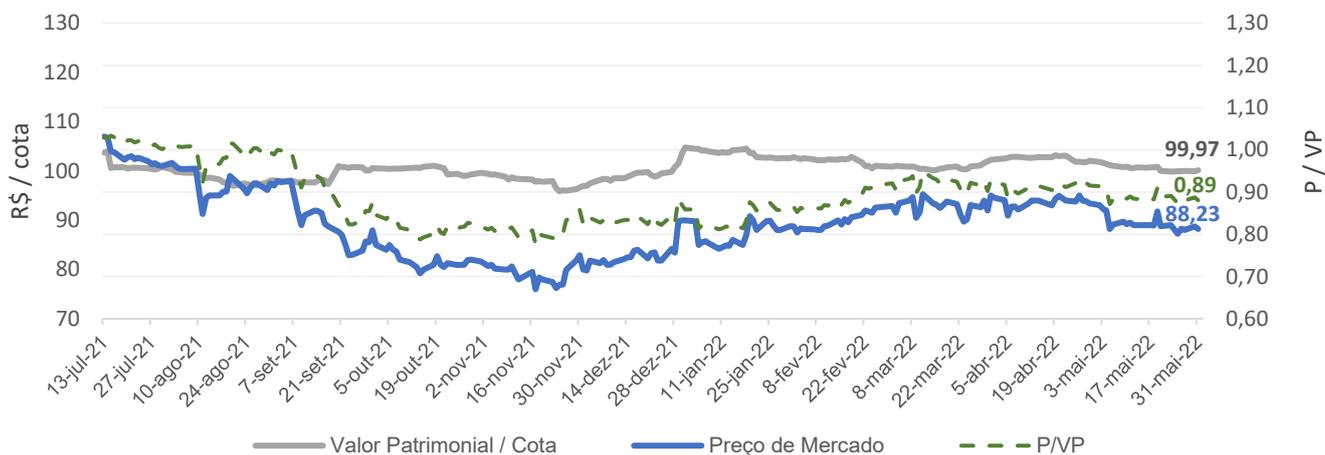
<sup>6</sup> Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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

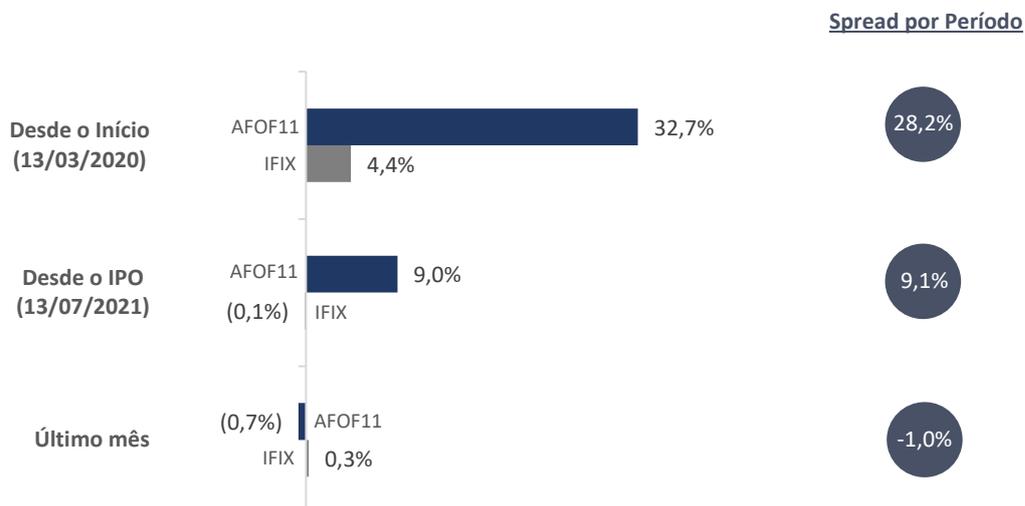
## COTAÇÃO A MERCADO NA B3 vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

### Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



## RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS <sup>(1)</sup>



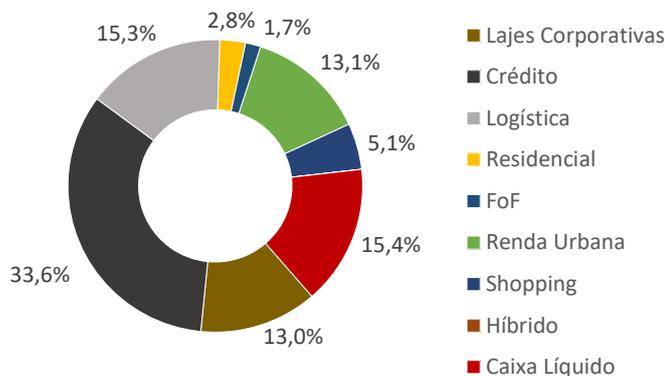
(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

## PORTFÓLIO

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 alocações de portfólio abaixo:

### Classes de FIIs e Caixa Líquido

(em % do PL)



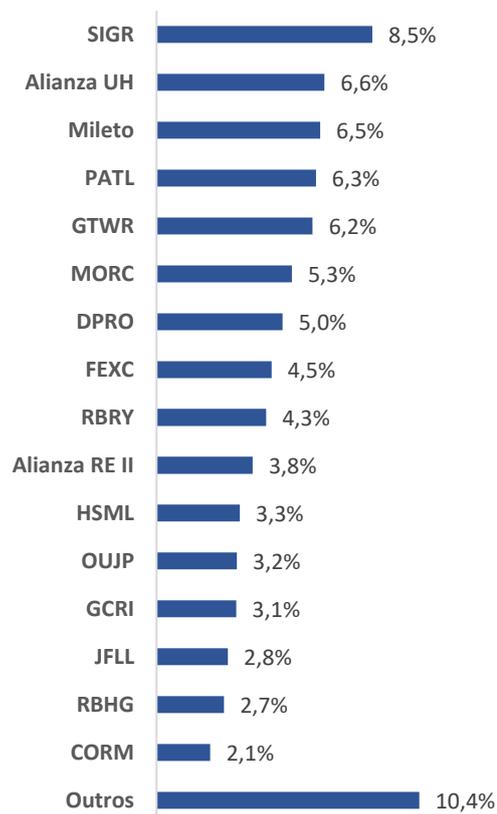
### Alocação e Caixa Líquido

(em % do PL)



### Composição da Carteira de FIIs

(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 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.

