



ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro de 2021

Informações Gerais

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. 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.

Patrimônio Líquido*:

R\$ 69.520.500

Quantidade de cotas*:

691.192

Quantidade de cotistas*:

2.330

Preço a mercado (14/10)	R\$ 79,23
Valor Patrimonial/Cota*	R\$ 100,58

➤ Relação P/VP: 0,79x

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: 30/09/2021.

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

Em 15/10/2021, anunciamos a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de setembro de **R\$ 0,837/cota** para os cotistas no fechamento desta data, com pagamento está previsto para o dia 22/10/2021. Isso equivale a um **dividend yield de 1,06% (12,7% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de 14/10/2021.

Ressaltamos que, até o fechamento de setembro, 20% do PL do AFOF alocado em FIIs ainda não havia contribuído com resultado. Acreditamos que o início da distribuição dos rendimentos destes fundos (que, em nossa visão, contam com perspectivas bastante positivas) será um importante vetor de crescimento do resultado do Alianza FOF.

Já na visão competência, em setembro, o fundo obteve retorno total de 3,2% e, comparado à desvalorização de 1,2% do IFIX, alcançou spread positivo de 4,5%. Parte significativa deste resultado é explicada pela valorização da posição no Mileto FII, fundo no qual investimos a um desconto significativo em relação ao valor patrimonial e que consta na carteira marcada ao valor patrimonial.

No mercado secundário, no fechamento de 14/10/2021, **o AFOF era cotado a R\$ 79,23, 0,79x o seu valor patrimonial de R\$ 100,58**. Consideramos este nível de preço 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 0,92x. Desta forma, neste nível de preço, **o Alianza FOF precifica um duplo desconto, de 0,79 * 0,92 = 0,73x o valor patrimonial de suas posições**. Assim, do ponto de vista fundamentalista, acreditamos que o investimento no Fundo possui uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e que incrementos nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

No IFIX, de forma geral, a queda do índice em setembro demonstra a continuidade do movimento de aversão ao risco verificado nos meses anteriores. Olhando em detalhes a performance dos FIIs listados, temos observado uma parcela dos FIIs mais líquidos saindo de patamares sobrevalorizados em direção a níveis mais razoáveis, enquanto certos FIIs menos líquidos, que já achávamos baratos antes deste movimento, ficando ainda mais baratos, e eventualmente caindo até mais que os mais líquidos.

Na nossa visão, o investidor vem penalizando excessivamente a liquidez, sem considerar adequadamente o risco. Enquanto em ações pode-se até argumentar que papéis menos líquidos são em geral mais arriscados (empresas menores, com menor poder de barganha e acesso a capital), no ambiente dos FIIs se encontram, por exemplo, fundos de crédito diversificados em operações de alta qualidade, tão ou menos arriscados que suas contrapartes mais líquidas, a *valuations* bem mais atrativos. Continuamos investidos em alguns destes papéis. Para os investidores pacientes, acreditamos que isso poderá trazer frutos interessantes, ainda que, como sempre, possa haver solavancos durante o caminho.

Analisando a carteira, como nos meses anteriores, mantivemos o Fundo com alocação majoritariamente na classe de recebíveis, com peso de 56,3% do PL (redução de 7,1 p.p. frente a agosto). Em contrapartida, aumentamos a alocação em fundos de tijolo para 34,5% do PL, com destaque para o aumento de 7,0 p.p. no mês em renda urbana.

Em relação às alocações, na ponta compradora, investimos 1,5% em fundos de crédito diversos e 4,1% do PL no Mileto FII, por meio de oferta pública restrita (ICVM 476), a segunda alocação do AFOF em FIIs geridos pela Alianza. O fundo detém um edifício comercial bem localizado no Rio de Janeiro, locado por 13,5 anos residuais via contrato atípico para um inquilino de excelente qualidade. Este investimento foi feito a um desconto significativo em relação ao valor patrimonial, de forma que, ao final do mês, a posição havia se valorizado para 7,7% do PL do AFOF.

Na ponta vendedora, reduzimos posições em 6,9% do PL, com destaque para a zeragem de Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR), que representava 6,2% do PL no momento da venda, contribuindo com ganho de capital para o Fundo no mês. Nos meses anteriores, esta posição vinha contribuindo com rendimentos abaixo da média do portfólio do AFOF, devido à sua indexação ao CDI que ainda está abaixo do nível estabilizado esperado pelo mercado.

Tudo isso resultou no aumento do nível de caixa de 6,6% para 7,5%.

O cenário segue desafiador à frente, porém acreditamos que o nível de preço aliado à qualidade das posições do Fundo nos deixam confiantes sob a ótica fundamentalista. De forma geral, continuamos com uma carteira considerada defensiva e entendemos que não dependemos de grande crescimento econômico no país para entregar bons resultados com este portfólio, apesar de acreditarmos que possa haver surpresas positivas.

RESULTADO DO FUNDO

Neste mês, os resultados do Fundo calculados sob o regime de competência², bruto e líquido de IR sobre ganho de capital, respectivamente, foram positivos em R\$ 3,22/cota e R\$ 3,15/cota. Já no regime caixa¹, o resultado já líquido de IR foi positivo em R\$ 0,84/cota.

R\$	Setembro de 2021		2º Semestre de 2021	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	682.967	2.282.268	1.845.658	2.049.274
Ganho de Capital com FIIs ³	235.485	1.834.785	613.554	817.169
Rendimentos de FIIs ⁴	430.182	430.182	1.104.204	1.104.204
Renda Fixa (líquida de IR) ⁵	17.301	17.301	127.900	127.900
Despesas⁶	(57.870)	(56.381)	(470.719)	(178.783)
Resultado Bruto de IR	625.097	2.225.887	1.374.939	1.870.491
Resultado Bruto de IR/Cota	0,90	3,22	1,99	2,70
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁷	(46.549)	(46.549)	(46.549)	(52.047)
Resultado Líquido de IR	578.548	2.179.338	1.328.390	1.818.444
Resultado Líquido de IR/Cota	0,84	3,15	1,92	2,63
Reserva de Lucros	-	-	128.072	-
Rendimento Distribuído	578.548	-	877.914	-
Rendimento Distribuído/Cota	0,84	-	1,27	-

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;

³ Ganho de Capital com FIIs: diferença entre o preço de venda e/ou de marcação a mercado, incluindo o custo médio de aquisição;

⁴ Rendimentos de FIIs: rendimentos de FIIs integrantes da carteira do Fundo;

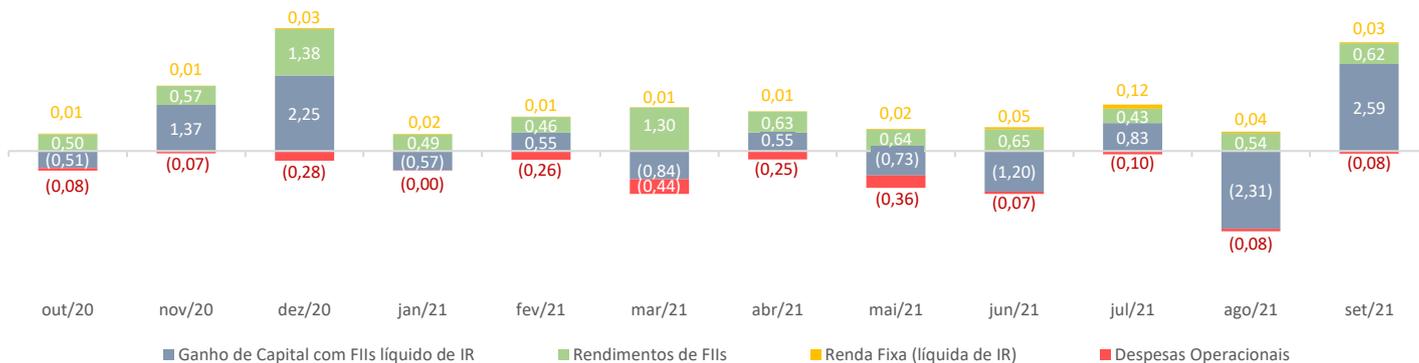
⁵ Renda Fixa (líquida de IR): receita de fundos de renda fixa e/ou títulos públicos, líquida de imposto de renda;

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 FIIs: 20% sobre o ganho de capital líquido. É a mesma alíquota à qual pessoas físicas estão sujeitas ao investir em FIIs diretamente.

Resultado Detalhado do Alianza FOF

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



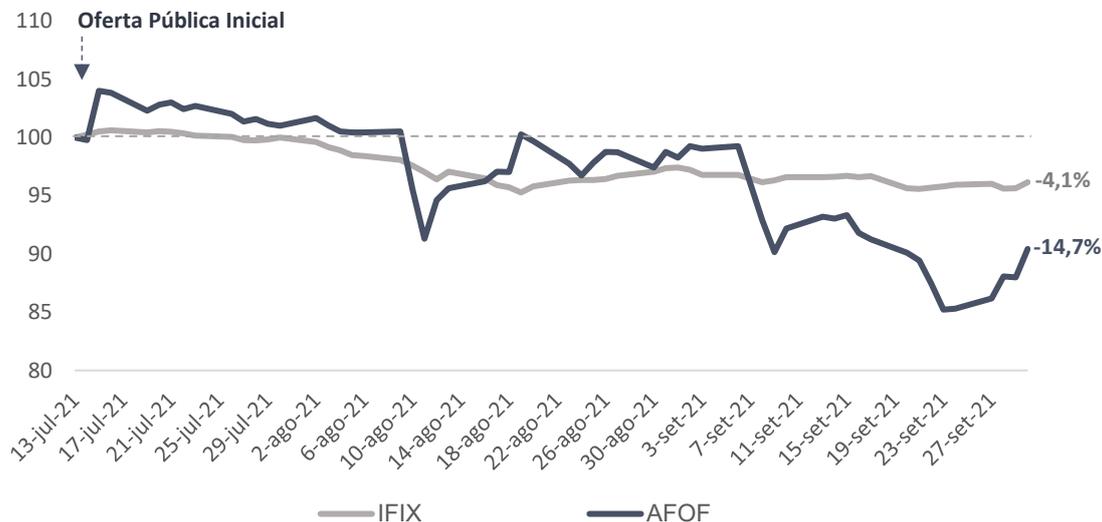
Out/20	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21
(0,07)	1,87	3,37	(0,07)	0,76	0,03	0,94	(0,43)	(0,57)	1,28	(1,81)	3,15
(0,24)	(0,67)	3,50	2,83	0,68	1,70	1,05	0,97	(0,11)	0,47	0,62	0,84
-	-	-	8,76	-	-	-	-	3,54	0,60	0,67	0,84

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

RETORNO HISTÓRICO | COTA A VALOR DE MERCADO NA B3 + RENDIMENTOS ⁽¹⁾

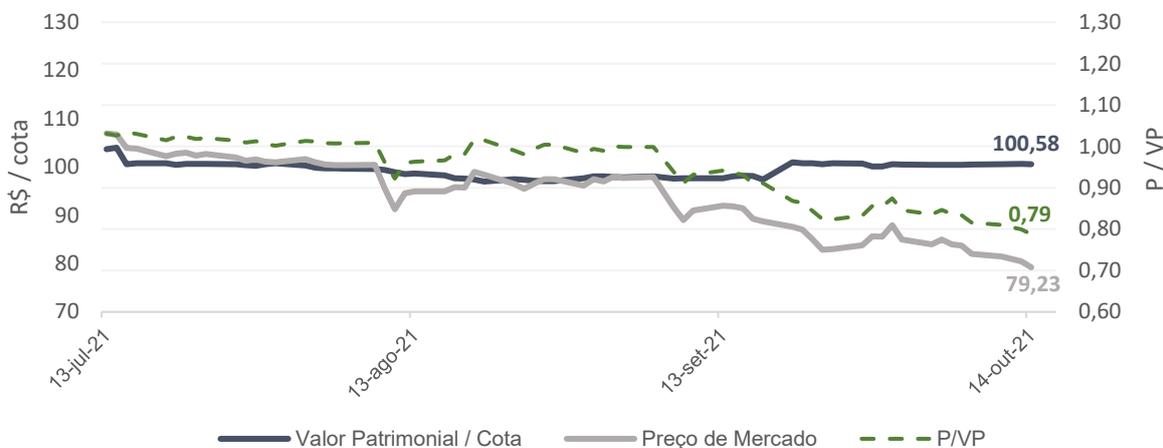
Performance da cota no Mercado Secundário pós IPO

(Base 100 em 13/07/2021)



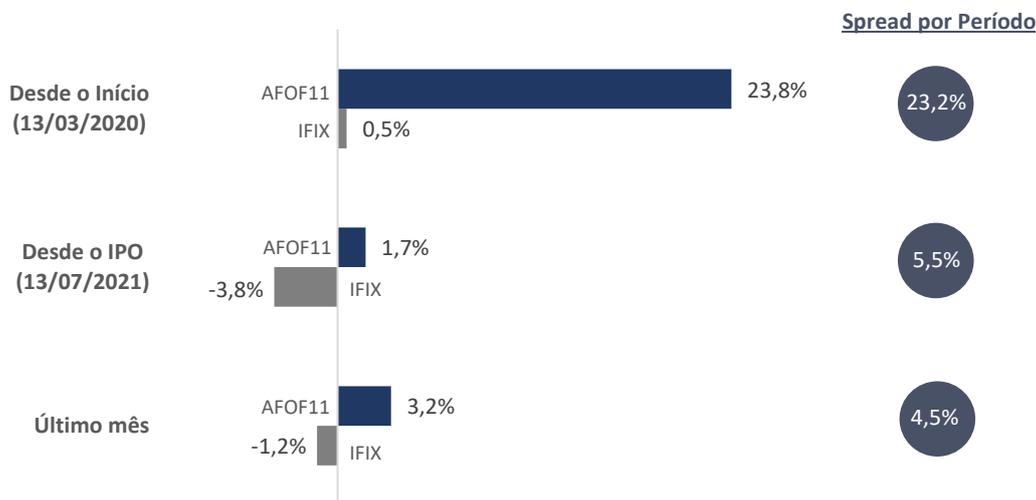
Cotação a Mercado vs. Valor Patrimonial por Cota

(Início em 13/07/2021)



Na visão do Gestor, o descolamento entre valor patrimonial e o preço da cota do AFOF11 no mercado secundário apontam para **oportunidade de compra**.

RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS ⁽¹⁾

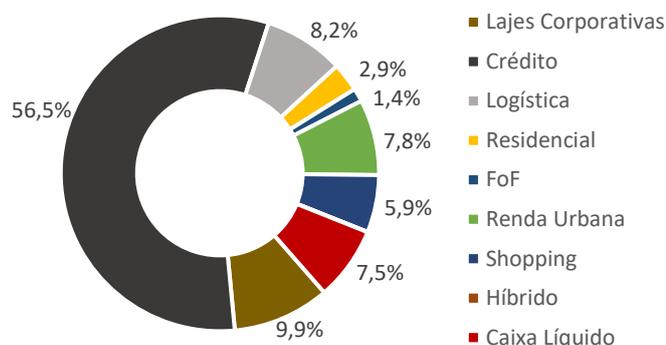


(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no Fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o ganho de capital ao rendimento distribuído.

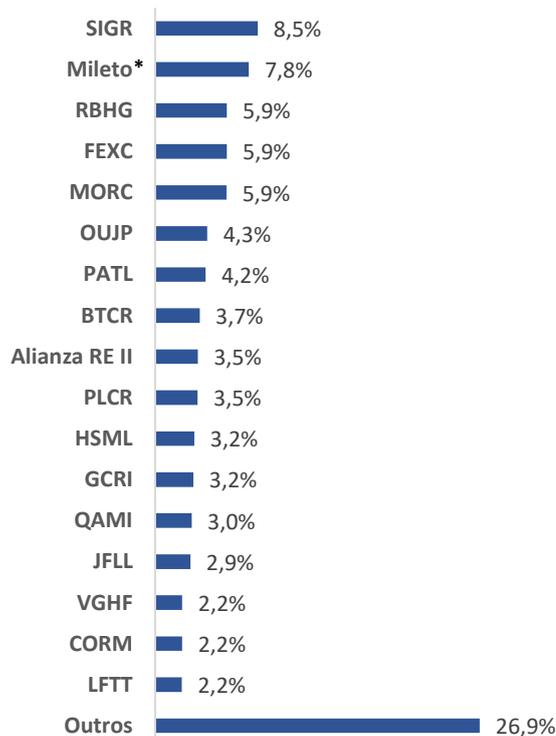
PORTFÓLIO

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 FIs e Caixa Líquido
(em % do PL)

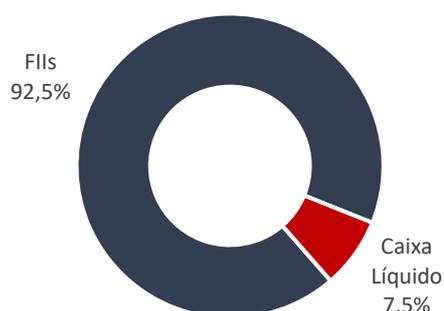


Composição da Carteira de FIs
(em % do PL)



***Mileto FI:** Único aporte no fundo representou 4,1% do Patrimônio Líquido do Alianza FOF no momento do investimento, sendo a diferença em relação à posição atual explicada pela valorização patrimonial.

Alocação e Caixa Líquido
(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.

