



**ALZM11 - ALIANZA
MULTIESTRATÉGIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro de 2022

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:

34.847.063/0001-08

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: ALZM11)

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Quantidade de Cotas:

691.192

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 de 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 R\$ 1,0800/Cota | Cotação de Fechamento (14/out) R\$ 93,50/Cota | |
| Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,1% | Yield Anualizado ⁽²⁾ 13,7% | |
| Referência Setembro | Data Base 17/10/2022 | Pagamento 24/10/2022 |

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

| | |
|---|---|
| Valor de Mercado (30/Set) R\$ 65.227.789,04 | Patrimônio Líquido (30/Set) R\$ 69.362.091,99 |
| Valor Mercado (30/Set) R\$ 94,37/Cota | Valor Patrimonial (30/Set) R\$ 100,35/Cota |
| Relação P/VP 0,94x | |

Volume Negociado

| | | |
|--|---|--|
| Média Diária Negociada (Set) R\$ 63.270 | Presença em Pregões (Set) 100% | Quantidade de cotistas (30/Set) 3.366 (+2,4% vs. Ago) |
|--|---|--|

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 14/10/2022;

² **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 14/10/2022.

COMENTÁRIO MENSAL

Em 17/10/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de setembro, no valor de **R\$ 1,0800/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 24/10/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,2% (13,9% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 93,50 em 14/10/2022.

A gestão continuou com o processo de comunicação com atuais cotistas e futuros investidores após o processo de alteração de nome e ticker, além da Administradora. Ao todo foram realizadas três lives (links do YouTube abaixo) para reforçar a estratégia da gestora para próximos meses e esclarecer o foco e caminhos que o ALZM irá buscar. Em todas elas foram reforçadas a previsibilidade dos rendimentos tanto pela qualidade dos ativos quanto pelas reservas de lucro contidas no Fundo.

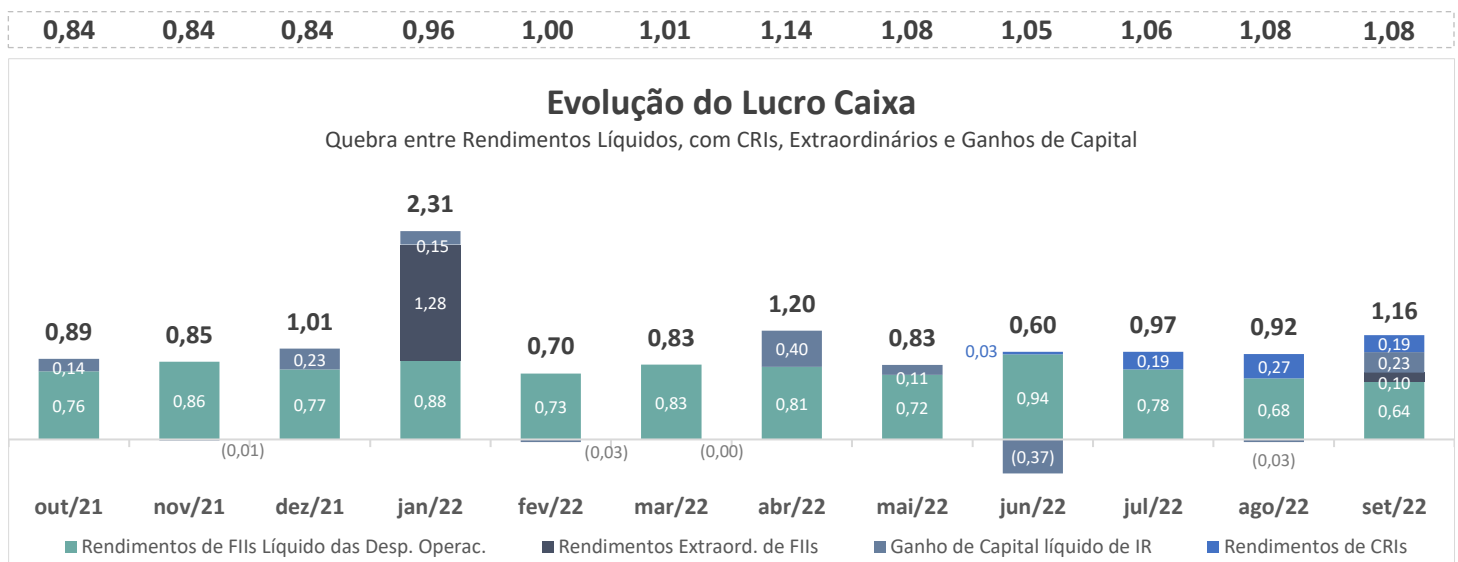
Clube FII: [Novidades no ALZM11 \(ex AFOF\) - bate papo com a gestão](#)

Professor Baroni: [ALZR11 VENDE CLARIANT | AFOF11 vira ALZM11](#)

FII Fácil: [Fundos Imobiliários: LIVE com Fabio Carvalho e Bruno Rebellato - Alianza - ALZM11](#)

No mês, as negociações de FIIs realizadas pela gestão geraram um lucro expressivo para o Fundo, sendo que um dos principais fundos investidos pelo ALZM realizou pagamento extraordinário em setembro, fruto da liberação de recursos retidos até a quitação integral de imóvel comprado por ele. Em contrapartida, os CRIs apresentaram resultado inferior em relação a agosto devido à deflação apurada no período. Já os FIIs que compõem a carteira distribuíram proventos similares aos meses anteriores, com exceção de alguns fundos de crédito em que ainda detemos participações residuais que retornaram leve redução em setembro.

Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)



Os fundos de tijolo continuam sendo estudados e acompanhados em profundidade pela gestão, que iniciou também o acompanhamento de alguns FIIs de CRIs para os próximos meses, uma vez que acreditamos que haverá potencial desvalorização de alguns fundos no secundário e, portanto, surgimento de oportunidades de entrada excelentes para investidores de longo prazo, como o ALZM.

Em setembro não adicionamos nenhum ativo novo à carteira. Continuamos adequando o tamanho das posições de alguns ativos no portfólio, reduzindo a exposição em GTWR11 e PATL11 e colhendo lucros destas posições em FIIs de tijolos montadas ou aumentadas alguns meses atrás. Com isso, encerramos o mês com caixa líquido de 8,7% do PL, além de uma carteira de FIIs de 70,1% do PL (sendo 30,7% em fundos de logística, 28,5% em fundos de crédito, 16,3% lajes corporativas e 8,5% shoppings, entre outros). Os CRIs totalizaram 21,2% do Patrimônio do Fundo, com carregamento ponderado de IPCA + 10,0% a.a., estando todos devidamente adimplentes com seus pagamentos. O CRI WIMO II está com covenants ligeiramente abaixo dos exigidos pela estrutura com relação ao nível de subordinação, que deverá ser enquadrado rapidamente após iniciado o mecanismo de aceleração de pagamento da cota Sênior (o qual o ALZM detém participação).

Na visão competência, observamos variação contábil positiva de 0,9% enquanto o IFIX avançou 0,5%, resultando em retorno (spread) de 0,4 p.p. no mês. Historicamente, este spread é de +8,0 p.p. desde a 3ª emissão de cotas ocorrida em junho de 2021, e de +27,9 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo de Retorno Histórico deste relatório.

Analisando o nível de preço em que o ALZM11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,94x diante da cotação de fechamento de 30/09/2022), seguimos considerando este patamar bastante distorcido frente à sua realidade econômica, que está

investido majoritariamente em FIIs bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,93x. Ou seja, **o Fundo segue precificando um duplo desconto, de $0,94 * 0,93 = 0,87x$ 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.

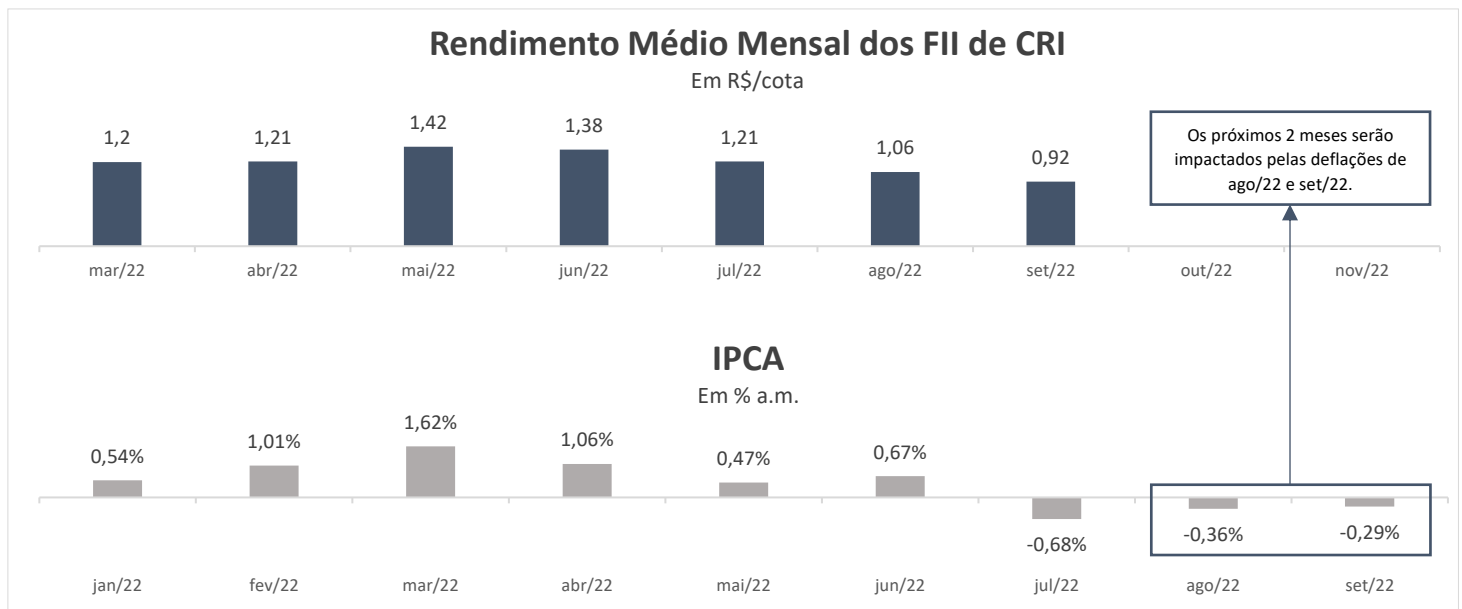
MERCADO

O principal indicador de fundos imobiliários, IFIX, terminou mais um mês apresentando resultado positivo. No mês de setembro, apresentou valorização de 0,49% e, no ano, alta de 8,78%. Os FoFs e os fundos de tijolo focados em compra de ativos logísticos foram os principais destaques positivos, e os fundos de crédito (essencialmente certificados de recebíveis imobiliários) destacaram-se negativamente no mês e depois de meses de altas consecutivas, fruto da deflação apurada recentemente.



Fonte: Quantum/Alianza.

Os fundos de crédito devem, nos próximos meses, apresentar rendimentos inferiores aos patamares apresentados nos oito primeiros meses deste ano, uma vez que, em sua maioria, os CRIs investidos por eles tem como principal indexador o IPCA. Como se sabe, as últimas três coletas apresentaram deflação e, usualmente, os créditos utilizam o indicador de dois meses anteriores para cálculo dos juros a serem pagos no mês corrente, justificando a redução nos rendimentos ora mencionada.

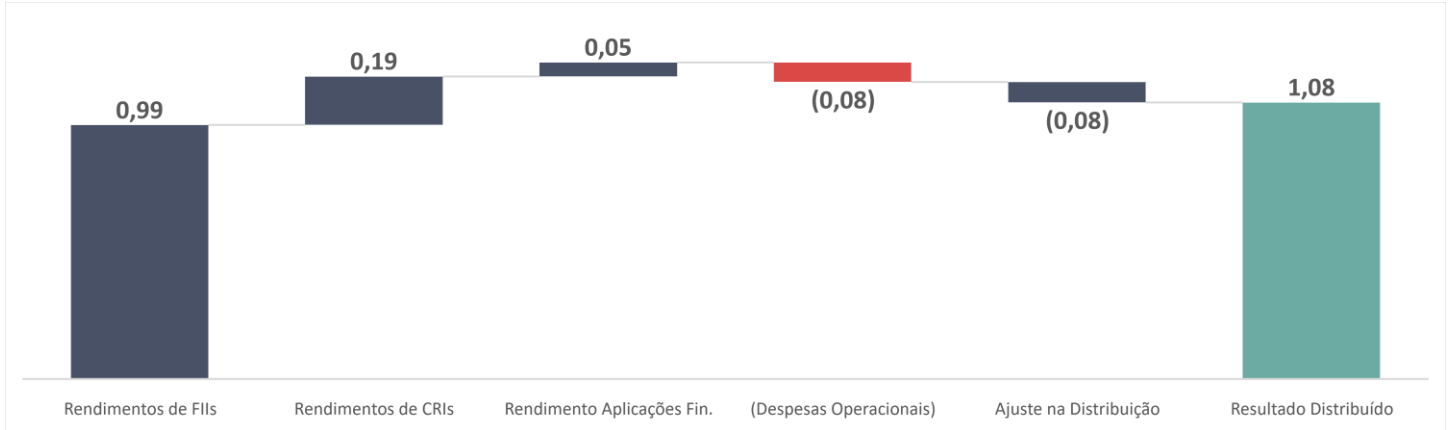


Ao longo do mês de setembro, 80 novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários foram realizadas, somando cerca de R\$ 3,3 bilhões. Com isso, o volume total de CRIs emitidos em 2022 já superou o montante do ano anterior e atingindo a máxima histórica anual. O destaque do mês foi para o aumento da participação das operações indexadas ao IPCA, que representaram 70% das emissões, sendo suportadas pelas operações do Grupo Assaí, que totalizou R\$ 898 milhões, e da MRV Engenharia, que totalizou R\$ 607 milhões. As taxas médias das operações indexadas ao IPCA foram de 10,2% a.a., enquanto as indexadas ao CDI apresentaram média de 3,9% a.a..

RESULTADOS DETALHADOS

Os impactos da deflação afetaram o resultado da carteira de CRIs e devem continuar nos próximos meses. Por conta disto, a gestão optou por distribuir resultado praticamente igual ao do mês anterior, de **R\$ 1,08/cota**, reservando parte do resultado para distribuições futuras. Em setembro, o Fundo apropriou-se de bons resultados gerados por ganhos de capital e por um recebimento extraordinário de aproximadamente R\$ 0,10/cota do fundo Alianza Urban Hub que, após efetuar a quitação do imóvel junto ao antigo proprietário, teve seu fundo de reserva liberado e distribuído. Ao final do mês, as reservas a distribuir foram acrescidas de R\$ 0,08/cota, resultando em um saldo de **R\$ 0,62/cota**. Conforme mencionado anteriormente, estes recursos serão utilizados ao longo dos próximos meses. 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\$ | Setembro de 2022 | | 2º Semestre de 2022 | |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| | Caixa ¹ | Competência ² | Caixa ¹ | Competência ² |
| Receitas | 891.459 | 707.662 | 2.296.061 | 3.721.846 |
| Ganho de Capital com FIIs ³ | 197.356 | 26.008 | 177.918 | 1.616.150 |
| Rendimentos de FIIs ⁴ | 525.867 | 525.867 | 1.538.883 | 1.538.883 |
| Rendimentos de CRIs ⁵ | 130.622 | 118.175 | 450.674 | 438.227 |
| Renda Fixa (líquida de IR) ⁶ | 37.613 | 37.613 | 128.585 | 128.585 |
| Despesas⁷ | (52.498) | (52.498) | (151.027) | (163.049) |
| Resultado Bruto de IR | 838.961 | 655.164 | 2.145.034 | 3.558.797 |
| Resultado Bruto de IR/Cota | 1,21 | 0,94 | 3,10 | 5,11 |
| IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁸ | (39.471) | (39.471) | (39.471) | (39.471) |
| Resultado Líquido de IR | 799.489 | 615.693 | 2.105.563 | 3.519.325 |
| Resultado Líquido de IR/Cota | 1,16 | 0,89 | 3,05 | 5,05 |
| Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros | (53.002) | | 116.378 | |
| Rendimento Distribuído | 746.487 | | 2.221.940 | |
| Rendimento Distribuído/Cota | 1,08 | | 3,21 | |

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;

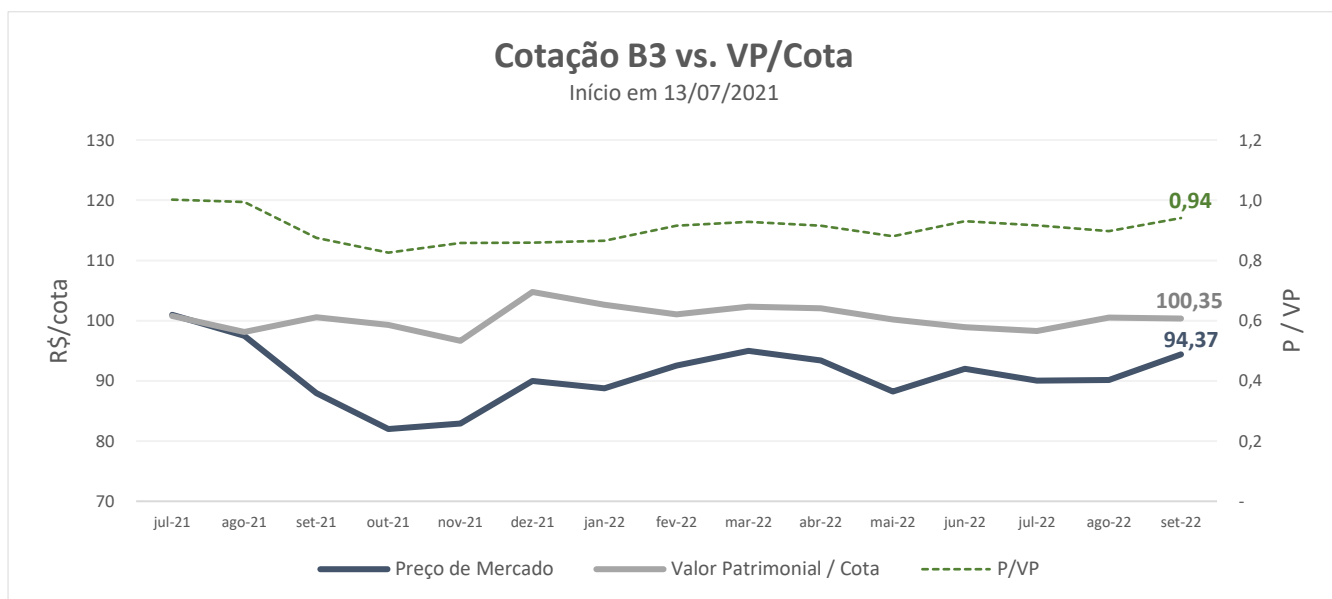
⁵ Rendimentos de CRIs: rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

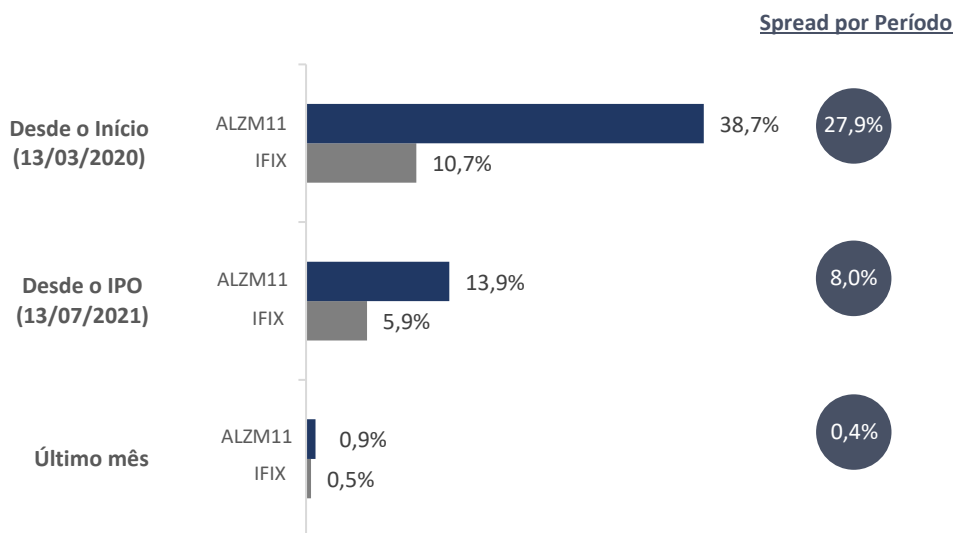
⁷ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

⁸ 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 ⁽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

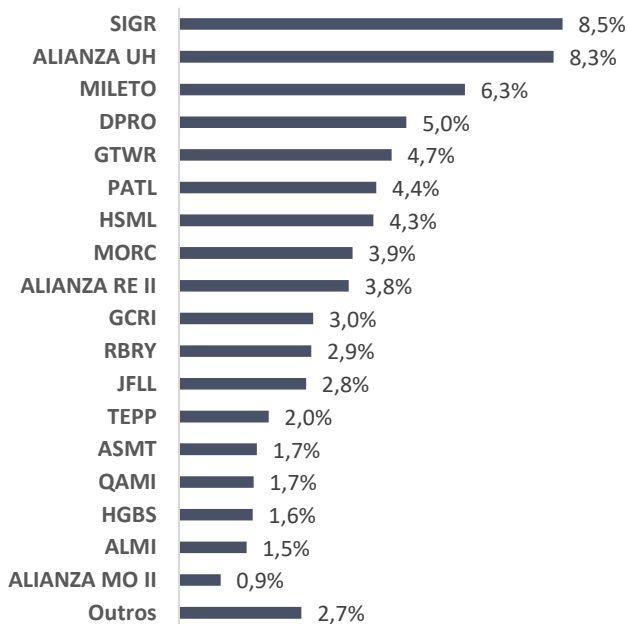
Ao final de setembro/2022, a carteira do Fundo, em relação ao seu Patrimônio Líquido, estava alocada em diferentes classes de Fundos Imobiliários (70,1%) e em Certificados de Recebíveis Imobiliários (21,2%), além de seu Caixa Líquido (8,7%). Considerando a nova estratégia desenhada para o Fundo, aumentaremos 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 (70,1%)

| FII | Gestor | Setor | Quantidade | Alocação em R\$ | % PL | Periodicidade dos Rendimentos |
|---------------|-----------|--------------|------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| SIGR | SIG | Crédito | 59.000 | 5.900.000 | 8,5% | Mensal |
| Alianza UH | Alianza | Logística | 63.770 | 5.761.166 | 8,3% | Mensal |
| Mileto | Alianza | Renda Urbana | 56.400 | 4.397.579 | 6,3% | Mensal |
| DPRO | Devant | Logística | 35.000 | 3.499.650 | 5,0% | Mensal |
| GTWR | Tishman | Lajes Corp. | 39.957 | 3.268.483 | 4,7% | Mensal |
| PATL | Pátria | Logística | 36.131 | 3.035.004 | 4,4% | Mensal |
| HSML | HSI | Shopping | 31.744 | 2.991.872 | 4,3% | Mensal |
| MORC | More | Crédito | 28.500 | 2.672.445 | 3,9% | Mensal |
| Alianza RE II | Alianza | Logística | 2.506 | 2.612.111 | 3,8% | Mensal |
| GCRI | Galápagos | Crédito | 21.994 | 2.064.797 | 3,0% | Mensal |
| RBRY | RBR | Crédito | 20.388 | 2.032.887 | 2,9% | Mensal |
| JFLL | Plural | Residencial | 27.037 | 1.954.505 | 2,8% | Mensal |
| TEPP | Tellus | Lajes Corp. | 16.283 | 1.381.124 | 2,0% | Mensal |
| ASMT | Asa | Lajes Corp. | 15.600 | 1.199.484 | 1,7% | Mensal |
| QAMI | Quasar | Crédito | 13.150 | 1.146.680 | 1,7% | Mensal |
| HGBS | Hedge | Shopping | 5.243 | 1.132.488 | 1,6% | Mensal |
| ALMI | BTG | Lajes Corp. | 1.143 | 1.040.130 | 1,5% | Mensal |
| Alianza MO II | Alianza | Lajes Corp. | 788 | 642.716 | 0,9% | Mensal |
| Outros | Diversos | Diversos | | 1.883.753 | 2,7% | Mensal |
| | | | | 48.616.874 | 70,1% | |

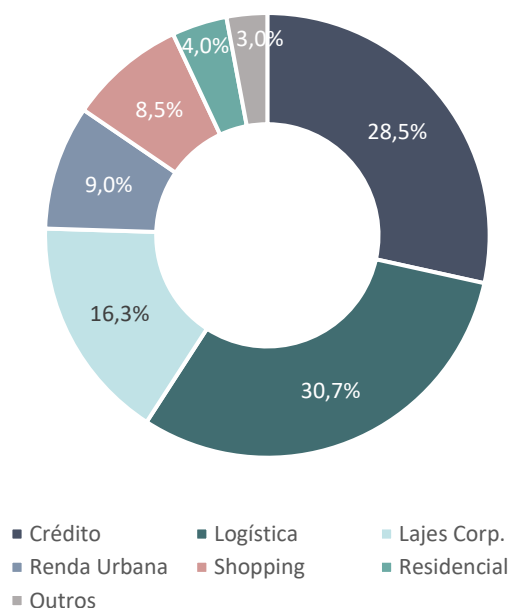
Composição da Carteira de FIIs

(em % do PL)



Classes de FII

(em % da Carteira)



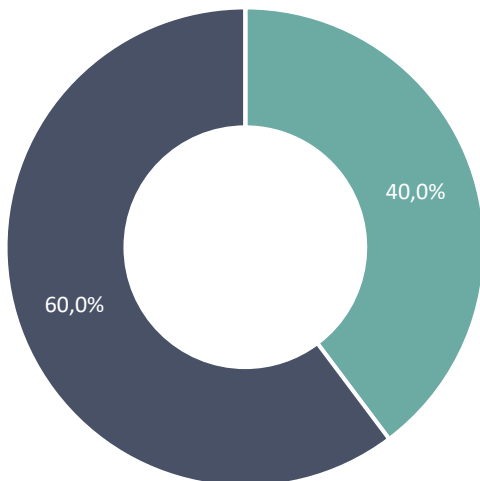
Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (21,2%)

| Cód Cetip | Nome do Devedor | Setor de Atuação | Index | Taxa Compra a.a. | Data base Indexador | Correção Monetária | Alocação (R\$) | % PL | Duration | LTV |
|------------|-----------------|------------------|-------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------|-------|----------|------|
| 21H0149980 | Vivendas | Incorporação | IPCA | 9,0% | M-2 | Mensal | 3.396.185 | 4,9% | 1,8 | 33% |
| 19L0882700 | Cemara II | Incorporação | IPCA | 9,7% | M-1 | Mensal | 3.046.166 | 4,4% | 4,0 | 58% |
| 21K0732283 | GS Souto | Energia | IPCA | 9,0% | M-2 | Mensal | 2.396.508 | 3,5% | 5,1 | 50% |
| 21L0329277 | You Inc | Incorporação | CDI | 4,3% | M-1 | - | 3.111.246 | 4,5% | 2,1 | 63% |
| 19J0133907 | Balaroti | Varejo | CDI | 2,8% | M-1 | - | 1.895.985 | 2,7% | 2,1 | 58% |
| 19B0177968 | RNI III | Incorporação | CDI | 2,0% | M-1 | - | 882.666 | 1,3% | 2,6 | 100% |
| IPCA+ | | | | 9,4% ¹ | TOTAL: | | 14.728.756 | 21,2% | 2,9 | 54% |

¹ Com base nas projeções de IPCA e CDI para 2023, retiradas do relatório FOCUS do BACEN de 07/out/22; Sistema Expectativas de Mercado (bc.gov.br).

Indexadores dos Ativos

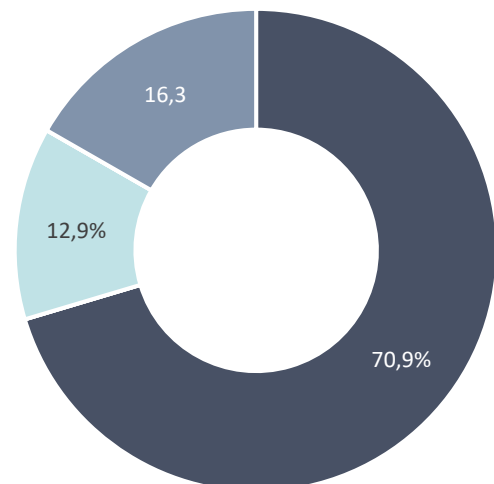
(em % da Carteira de CRI)



■ CDI + 3,44% ■ IPCA + 9,24%

Setores dos Ativos

(em % da Carteira de CRI)



■ Incorporação ■ Varejo ■ Energia

DESCRIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Vivendas

São José - SC

| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 21H0149980 |
| Data da Emissão | 06/08/2021 |
| Vencimento | 22/08/2024 |
| Indexador | IPCA |
| Taxa de Emissão | 9,00% |

Resumo: Financiamento do Vivendas Home Club, localizado em São José - SC, cidade vizinha de Florianópolis. Trata-se de um terreno de 15 mil m² que terá 59 mil m² de área construída, no qual conterà 6 torres e diversas áreas de lazer. Lançado em 2020, está 100% vendido desde então.

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com *cash sweep* dos recebíveis excedentes aos pagamentos mensais. Fundo de Juros de 5 PMT. Fiança da Holding e dos sócios responsáveis. Alienação Fiduciária do Empreendimento e das quotas do empreendimento.

Situação: operação adimplente; saldo adimplente da carteira de recebíveis equivale a 225% do saldo devedor do CRI; obras em 89%.

Cemara II

Hortolândia - SP



| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 19L0882700 |
| Data da Emissão | 10/11/2021 |
| Vencimento | 22/08/2024 |
| Indexador | IPCA |
| Taxa de Emissão | 9,70% |

Resumo: a Cemara Loteamentos possui mais de 50 anos de experiência no setor e já implantou +40 loteamentos. O CRI financiou 2x loteamentos seus, o Jardim Petrópolis, próximo de Jundiaí, e o Jardim Bela Vista, em Hortolândia - ambos em SP. Os loteamentos se encontram com +98% das obras concluídas e em estágio de emissão de TVO.

Garantias: cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas dos empreendimentos, Fiança dos sócios, Coobrigação dos Cedentes, Fundo de Reserva de 2 PMT e Fundo de Obras.

Situação: operação adimplente; saldo adimplente da carteira de recebíveis equivale a 167% do saldo devedor do CRI; obras em 98%.



You Inc.

São Paulo - SP

| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 21L0329277 |
| Data da Emissão | 09/12/2021 |
| Vencimento | 10/11/2026 |
| Indexador | CDI |
| Taxa de Emissão | 4,25% |

Resumo: financiamento das obras de dois empreendimentos de alto padrão da You Inc. no bairro Higienópolis, em São Paulo (SP), e da aquisição de dois terrenos em áreas nobres, também em São Paulo, para o desenvolvimento de novos projetos da referida empresa.

Garantias: cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de fração ideal de unidades dos empreendimentos, dos terrenos adquiridos e das Quotas da SPE Holding. Fiança da You Inc. e aval do controlador.

Situação: operação adimplente; andamento médio das obras em 16,1%.

Balaroti

Curitiba - PR



| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 21L0329277 |
| Data da Emissão | 06/10/2019 |
| Vencimento | 23/10/2029 |
| Indexador | CDI |
| Taxa de Emissão | 3,00% |

Resumo: fundada em 1975, a Balaroti é a maior rede de material de construção do Paraná. Possui 23 lojas no Estado e 7 em Santa Catarina. O CRI financiou a aquisição, construção e reforma de seus imóveis

Garantias: cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das vendas via cartão de crédito, Alienação Fiduciária de Imóveis, Quotas e Fiança da holding patrimonial da família Balaroti, Aval do sócio e CEO da Balaroti e Fundo de Reserva de 1 PMT.

Situação: operação adimplente; Razão de Garantia em 144% e Dívida Líquida/EBTDA 2021 em 0,70x.



GS Souto II

José Raydan - MG

| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 21K0732283 |
| Data da Emissão | 10/11/2021 |
| Vencimento | 14/11/2033 |
| Indexador | IPCA |
| Taxa de Emissão | 9,00% |

Resumo: financiamento de 02 Centrais Geradoras Hidrelétricas (CGH) em Minas Gerais, que com capacidade de geração de 3,0 MWp. Os recebíveis da comercialização de energia elétrica destas 2 e de outras 02 CGH (4 no total) são cedidos fiduciariamente à operação.

Garantias: AF Equipamentos (obrigação de constituir assim que obtiver os equipamentos), Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos empreendimentos, AF de Quotas, Conta Vinculada, Fiança da Ágape Participações S.A. e dos sócios da GS Souto Engenharia.

Situação: operação adimplente; Fundo de Juros em 6,4 PMT; andamento médio das obras em 78%.

RNI III

São Paulo - SP



| | |
|-----------------|------------|
| Código CETIP | 19B0177968 |
| Data da Emissão | 15/02/2019 |
| Vencimento | 15/02/2029 |
| Indexador | CDI |
| Taxa de Emissão | 1,70% |

Resumo: fundada em 1991, a RNI é a incorporadora imobiliária do grupo Rodobens e tem como foco o desenvolvimento imobiliário no interior do Brasil, em cidades com população superior a 100 mil habitantes. É listada na B3 desde 2017 (RDNI3) e possui rating "A-" (bra) pela Fitch Ratings. A RNI emitiu este CRI para financiar a construção de diversos projetos residenciais.

Garantias: cessão Fiduciária da carteira de 4 empreendimentos residenciais com cash sweep. Operação possui aval da Rodobens S.A.

Situação: operação adimplente e obras entregues.

 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.

