



**ALZM11 - ALIANZA  
MULTIESTRATÉGIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Março de 2023

## 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 retorno total que exceder a variação do CDI, 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 <b>R\$ 0,85/Cota</b>	Cotação de Fechamento (14/Abr) <b>R\$ 83,80/Cota</b>	
Yield Mensal (14/Abr) <sup>(1)</sup> <b>1,01%</b>	Yield Anualizado (14/Abr) <sup>(2)</sup> <b>12,17%</b>	
<b>Referência</b> Março	<b>Data Base</b> 17/04/2023	<b>Pagamento</b> 25/04/2023

### Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (31/Mar) <b>R\$ 58.226.014,08</b>	Patrimônio Líquido (31/Mar) <b>R\$ 62.001.366,43</b>
Cota a Mercado (31/Mar) <b>R\$ 84,24/Cota</b>	Cota Patrimonial (31/Mar) <b>R\$ 89,70/Cota</b>
Relação P/VP (31/Mar) <b>0,94</b>	

### Volume Negociado

Média Diária Negociada (Mar/23) <b>R\$ 107.968</b>	Presença em Pregões (Mar/23) <b>100%</b>	Quantidade de cotistas (31/Mar) <b>3.685 (+2,5% vs. Fev)</b>
--	--	--

### ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR <sup>3</sup> ) <b>104,9%</b>
--

<sup>1</sup> **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 14/04/2023;

<sup>2</sup> **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 14/04/2023.

<sup>3</sup> **Percentual do CDI (Gross Up de IR):** representa a porcentagem do rendimento distribuído em relação ao CDI do período, caso houvesse IR de 15%, comparando-os na base anualizada.

## COMENTÁRIO MENSAL

Em 17/04/2023, o Fundo deliberou e anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de março, no valor de R\$ 0,85/cota para os cotistas no fechamento da mesma data, com pagamento em 25/04/2023. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,01% a.m.** (12,17% anualizado) em relação ao preço de fechamento de 14/04/2023, ou R\$ 83,80.

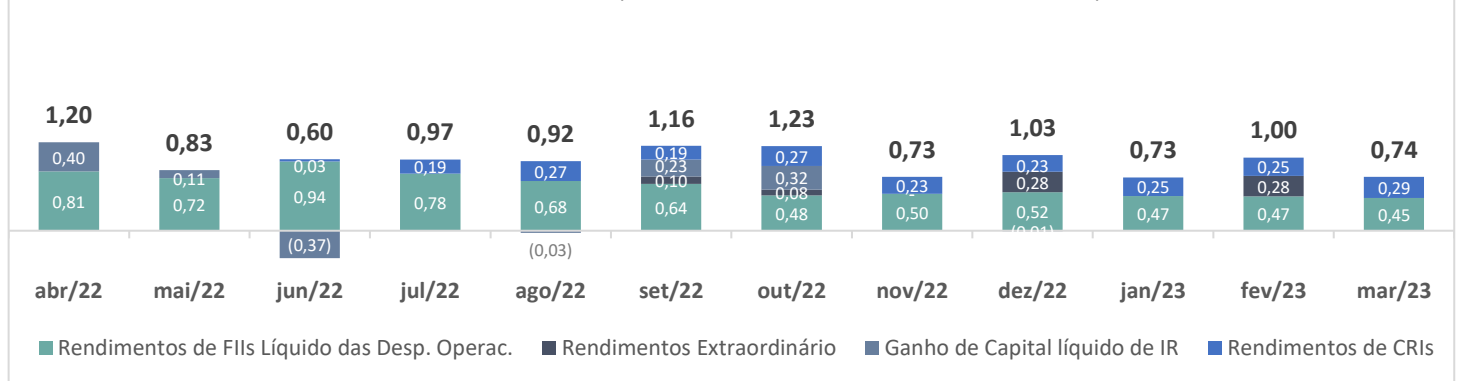
Os resultados recebidos pelos CRIs foram ligeiramente inferiores aos dos meses anteriores, devido à quantidade de dias úteis do período. Entretanto, o resultado foi compensado devido ao processo de “destravamento” da correção monetária dos CRIs IPCA. A distribuição dos FIIs da carteira apresentaram leve aumento e não houve resultado derivado de ganho de capital por venda de FIIs no mês.

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

1,14	1,08	1,05	1,06	1,08	1,08	1,10	1,05	1,05	0,87	0,85	0,85
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

## Evolução do Lucro Caixa

Quebra entre Rendimentos Líquidos, com CRIs, Extraordinários e Ganhos de Capital



A carteira do ALZM continua com todas operações de crédito adimplentes e com os fundos investidos sem nenhum fato desabonador. No mês, adquirimos o CRI São Benedito, que entrega remuneração de CDI+ 3,00% a.a., em substituição a dois CRIs com remuneração inferior. Com isso, o carregamento da carteira de CRI atual aumentou para IPCA + 9,5% a.a., cerca de 0,4% a.a. superior ao do mês anterior. Após essas mudanças, o total de CRIs no fundo é de 27,2%, distribuído em 7 operações distintas. Além de aumentar a remuneração do fundo, a compra visa aproveitar do CDI elevado no curto prazo, incrementando a representatividade deste indicador no ALZM11.

Já carteira de FIIs não foi alterada, mantendo o mesmo portfólio diversificado em fundos e setores, encerrando o período com 72,4% do Patrimônio Líquido em FIIs (sendo as seguintes as maiores posições por segmento: 33,7% em crédito, 24,5% em logística, 17,7% em lajes corporativas, 10,3% em renda urbana, 7,7% em shoppings e 6,1% em outros segmentos)

Na visão competência, a variação contábil apurada foi de -0,4 p.p. no ALZM, enquanto o IFIX encerrou o mês de março em queda de 1,7 p.p. Historicamente, o ALZM performou em +9,4 p.p. (*spread*) diante do IFIX desde a 3ª emissão de cotas, ocorrida em junho de 2021, e em +28,2 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo “Retorno Histórico”, na página 7 deste relatório.

Analisando o nível de preço em que o ALZM11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,93 diante da cotação de fechamento de 14/04/2023), 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 0,91. **Ou seja, o Fundo segue precificando um duplo desconto, de 0,93 \* 0,91 = 0,85, ao valor patrimonial de suas posições.** Do ponto de vista fundamentalista, o investimento no Fundo continua com uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e os incrementos contratados nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

## Informe de Rendimentos 2022

Relembramos a todos que o Escriturador do Fundo é o BTG Pactual, responsável pela disponibilização dos Informes de Rendimentos do ALZM11. Referente ao ano 2022, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações contidas no Comunicado ao Mercado disponibilizado em 28/02/2023, a respeito do tema: 4º Comunicado sobre Informes de Rendimentos do Ano de 2022.

# RENTABILIDADE

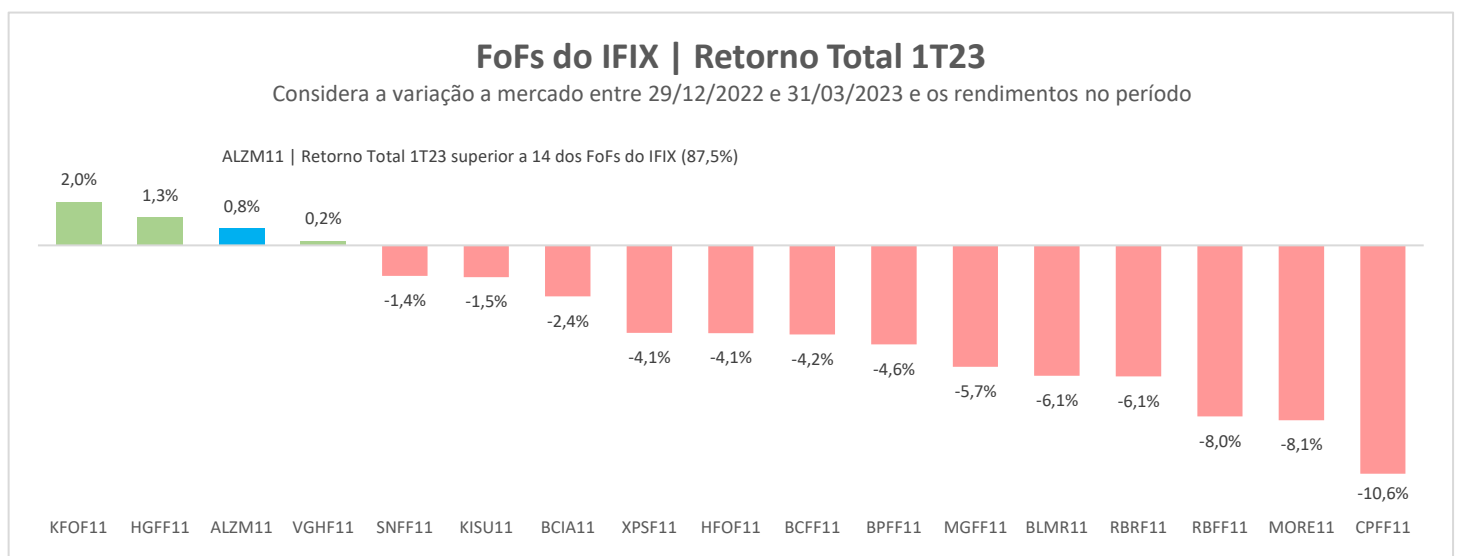
## Histórico de Distribuição

A estratégia adotada pelo fundo tem entregado bons resultados, conforme mostra a tabela abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,02/cota, patamar que representa um *dividend yield* LTM de 14,6%, considerando a data de fechamento de 14/04/2023, e de 12,3%, considerando seu IPO.

Mês de Referência	Data de Referência	Data de Pagamento	Valor da Cota a Mercado	Rendimento	DY % a.m.
<b>Mar/2023</b>	<b>14/04/2023</b>	<b>25/04/2023</b>	<b>R\$ 83,80</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>1,01%</b>
Fev/2023	14/03/2023	21/03/2023	R\$ 85,05	R\$ 0,85	1,00%
Jan/2023	14/02/2023	22/02/2023	R\$ 83,55	R\$ 0,87	1,05%
Dez/2022	13/01/2023	20/01/2023	R\$ 86,45	R\$ 1,05	1,21%
Nov/2022	14/12/2022	21/12/2022	R\$ 85,60	R\$ 1,05	1,23%
Out/2022	16/11/2022	23/11/2022	R\$ 92,79	R\$ 1,10	1,18%
Set/2022	17/10/2022	24/10/2022	R\$ 94,00	R\$ 1,08	1,15%
Ago/2022	15/09/2022	22/09/2022	R\$ 91,56	R\$ 1,08	1,18%
Jul/2022	12/08/2022	19/08/2022	R\$ 87,48	R\$ 1,06	1,21%
Jun/2022	14/07/2022	21/07/2022	R\$ 88,30	R\$ 1,05	1,19%
Mai/2022	14/06/2022	22/06/2022	R\$ 90,89	R\$ 1,08	1,19%
Abr/2022	13/05/2022	20/05/2022	R\$ 89,00	R\$ 1,14	1,28%

## Análise Comparativa

Neste mês comparamos o Retorno Total 1T23 dos FoFs do IFIX com o ALZM11. Nota-se que, apesar do mercado desafiador, 3 FoFs do IFIX e o ALZM apresentaram retorno total positivo. Dos 16 FoFs do IFIX, o ALZM11 apresentou retorno total superior a 14 deles (ou 87,5% da amostra). Entendemos que a maior resiliência do ALZM11 é explicada pela diversificação de sua carteira, que combina FILs e CRIs investidos diretamente, indexados a CDI e IPCA. O gráfico a seguir apresenta o comparativo entre ALZM11 e seus referidos peers:



Fonte: Quantum/Alianza.

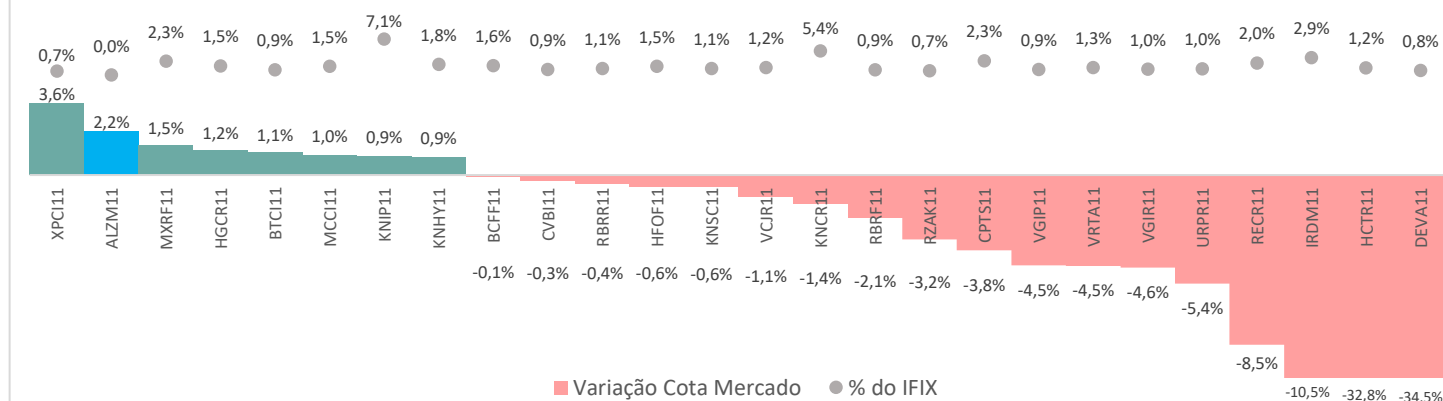
## MERCADO

Março foi um mês conturbado para indústria de fundos imobiliários. Grandes fundos de CRI com base de cotistas representativa apresentaram lista de créditos com iminência ou ocorrência de não pagamento, além da intensificação de notícias sobre investigações e troca de acusações relacionando alguns deles. Isso afugentou investidores, que se desfizeram rapidamente de posições destes fundos fazendo com que as cotas dos mesmos perdessem valor relevante na bolsa. O reflexo foi uma nova queda expressiva no IFIX, de 1,7% no período. A despeito dos fundos de logística, que apresentaram alta de 0,2% no mês, as demais classes de fundos imobiliários apresentaram desvalorizações – em especial os FIs de CRI, com -3,3%.

Nos primeiros dias de abril, observamos uma tendência de melhora no índice. Ainda que em patamares elevados, a inflação oficial de março mostrou melhora diante do esperado pelo mercado, o que pode refletir positivamente nos juros futuros e consequentemente nos fundos imobiliários.

### Variação Mensal da Cota a Mercado em mar/23

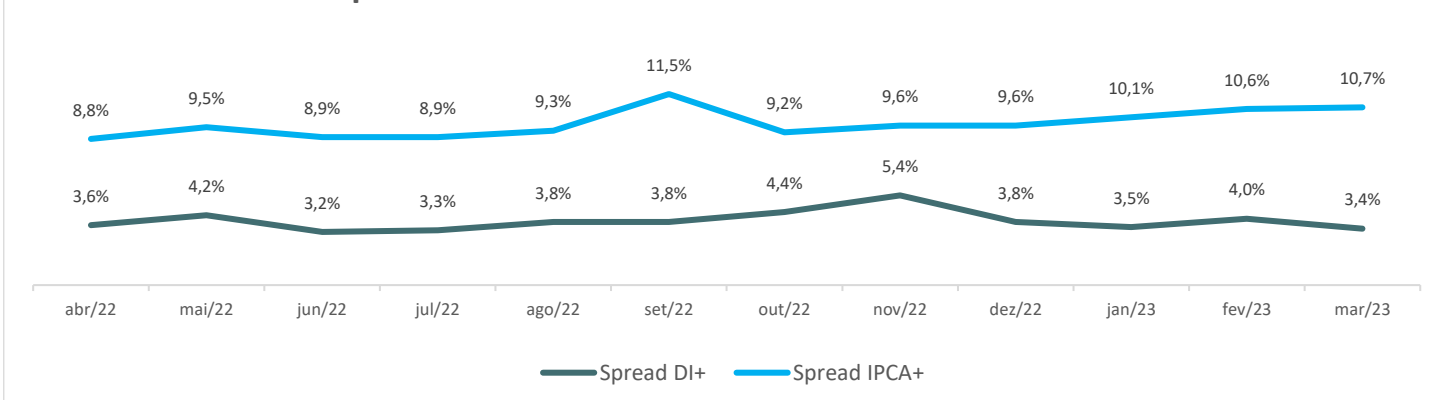
ALZM e os 25 maiores FoFs e FIs de CRI do IFIX.



Fonte: Quantum/Alianza.

O volume de emissões de CRIs em mar/23 foi de R\$ 2,8 bilhões, patamar 111% maior ao de fev/23. A quantidade de operações também aumentou, passando de 33 em fev/23 para 44 em mar/23 (+33%). As emissões indexadas ao DI totalizaram R\$ 1,8 bilhão (64% do volume), com destaque para as emissões da Localiza, que totalizaram R\$ 700 milhões (R\$ 490 milhões a CDI + 1,4% e R\$ 210 milhões a CDI + 1,25%). O spread médio dessas operações foi de 3,4%, taxa menor que os 4,3% do mês passado. Os CRIs indexados ao IPCA totalizaram R\$ 1,0 bilhão (36% do volume) e a taxa média das operações foi de IPCA + 10,7%, valor 0,6% superior em relação a fev/23.

### Spread Médio dos CRI Emitidos nos últimos 12 meses



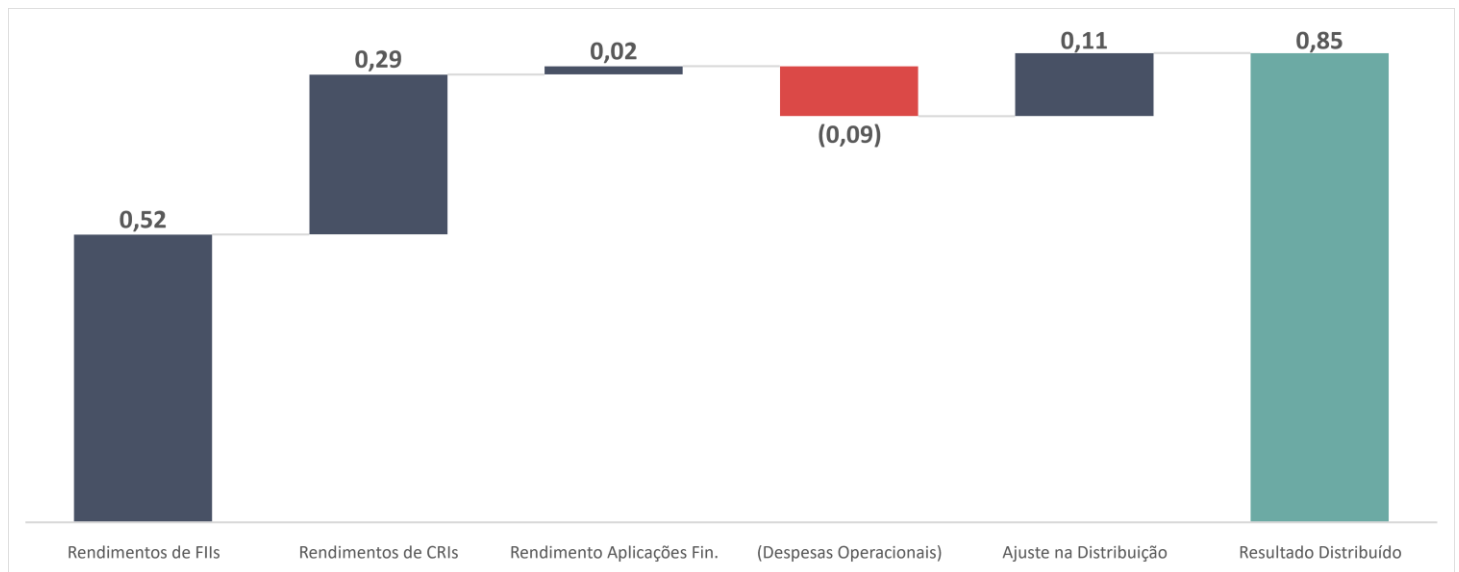
Fonte: CETIP/Alianza.

## RESULTADOS DETALHADOS

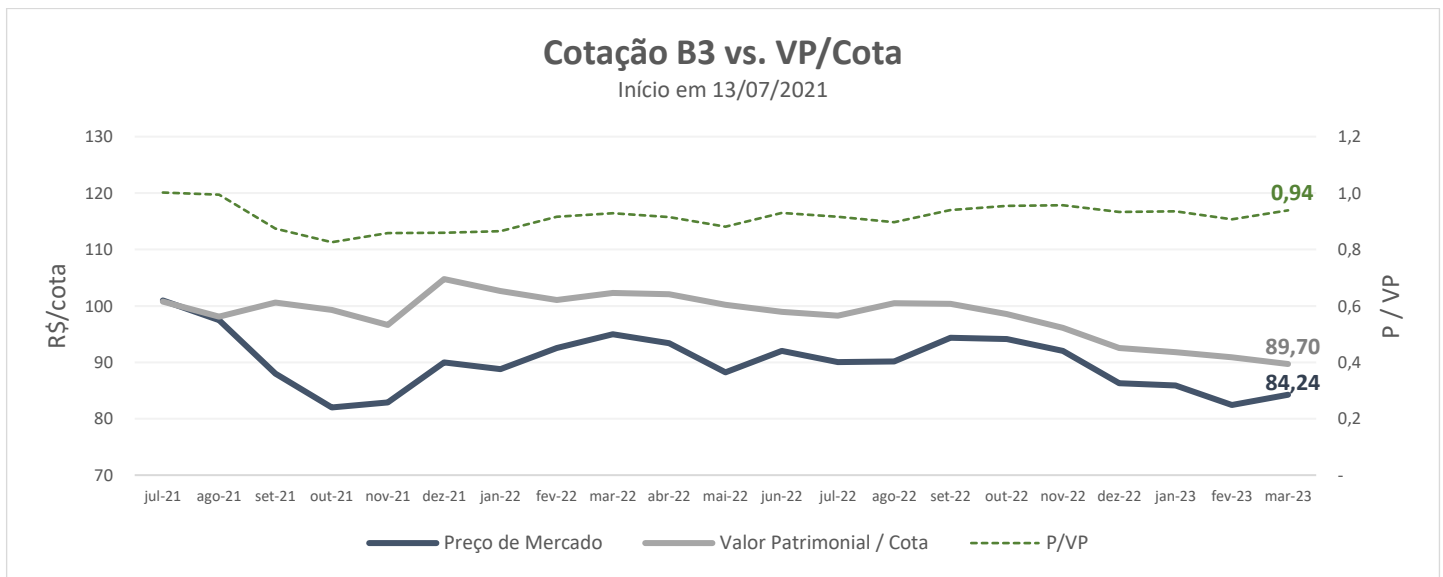
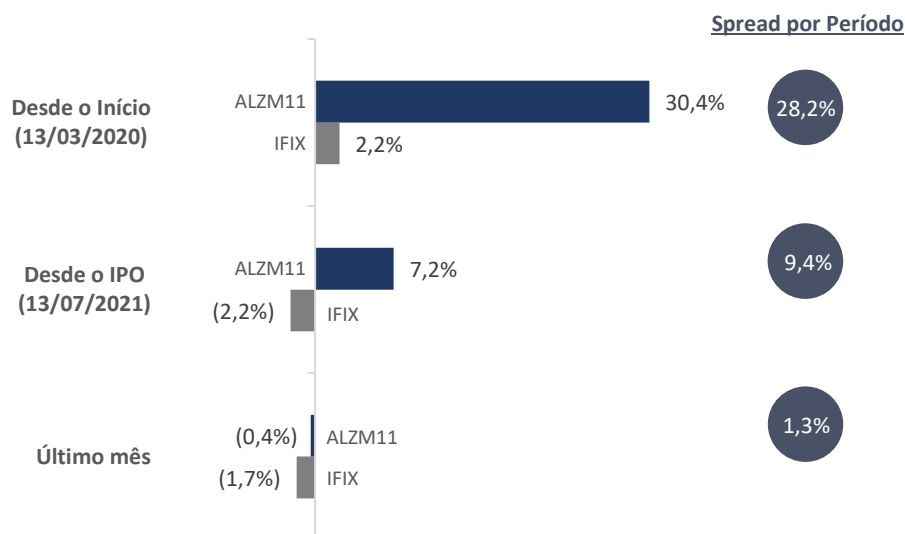
Os CRIs da carteira, todos adimplentes com seus pagamentos, geraram R\$ 0,02/cota a menos que no mês anterior por conta da menor quantidade de dias úteis. Em contrapartida, demos continuidade em destravar o IPCA dos ativos de forma mensal, o que aumenta a base de distribuição. A carteira de fundos do ALZM segue sem problemas, com, inclusive, aumento do resultado distribuível diante do mês anterior. As despesas aumentaram pontualmente no mês, fruto de gastos extraordinários com prestadores de serviços (auditoria e assembleias de aprovação das demonstrações financeiras), com impacto marginal na distribuição.

Isso posto, para o mês, foi deliberada a distribuição de **R\$ 0,85/cota**, o que mantém a rentabilidade na casa de 1,0% ao mês, com consumo das reservas do fundo de R\$ 0,11/cota. Ao final do período, o ALZM contabilizou reservas no montante de **R\$ 0,30/cota**.

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



## 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 no período.

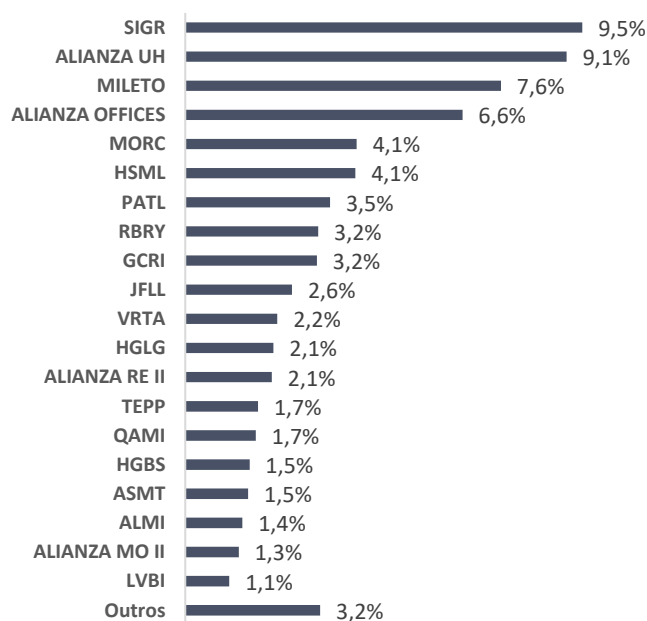
## PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês de março alocada da seguinte forma: diferentes classes de Fundos Imobiliários (73,3%), Certificados de Recebíveis Imobiliários (27,5%) e Caixa Líquido (-0,8%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

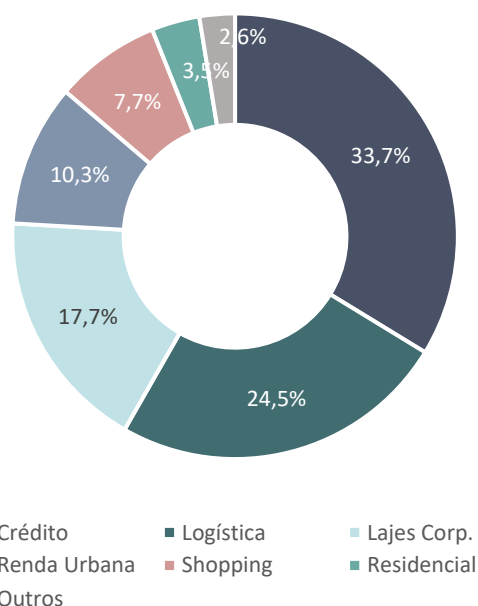
### Carteira de Fundos Imobiliários (73,3%)

FII	Gestor	Setor	Quantidade	Alocação em R\$	% PL	Periodicidade dos Rendimentos
SIGR	SIG	Crédito	59.000	5.900.000	9,5%	Mensal
ALIANZA UH	Alianza	Logística	63.770	5.667.777	9,1%	Mensal
MILETO	Alianza	Renda Urbana	56.400	4.690.749	7,6%	Mensal
ALIANZA OFFICES	Alianza	Lajes Corp.	4.488	4.120.997	6,6%	Mensal
MORC	More	Crédito	28.500	2.547.900	4,1%	Mensal
HSML	HSI	Shopping	31.744	2.528.410	4,1%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	33.865	2.150.428	3,5%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	20.388	1.975.801	3,2%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	1.955.047	3,2%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	1.586.802	2,6%	Mensal
VRTA	Fator	Crédito	16.010	1.368.215	2,2%	Mensal
HGLG	CSHG	Logística	8.170	1.311.040	2,1%	Mensal
ALIANZA RE II	Alianza	Logística	2.506	1.287.508	2,1%	Mensal
TEPP	Tellus	Lajes Corp.	16.283	1.081.191	1,7%	Mensal
QAMI	Quasar	Crédito	13.150	1.050.028	1,7%	Mensal
HGBS	Hedge	Shopping	5.243	956.323	1,5%	Mensal
ASMT	Asa	Lajes Corp.	15.600	936.000	1,5%	Mensal
ALMI	BTG	Lajes Corp.	1.143	848.163	1,4%	Mensal
ALIANZA MO II	Alianza	Lajes Corp.	888	793.988	1,3%	Mensal
LVBI	VBI	Logística	6.918	655.550	1,1%	Mensal
Outros	Diversos	Diversos		2.004.824	3,2%	Mensal
				<b>45.416.739</b>	<b>73,3%</b>	

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



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



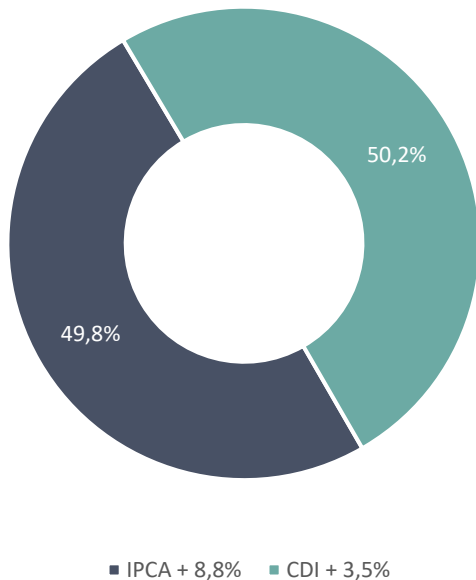


## Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (27,5%)

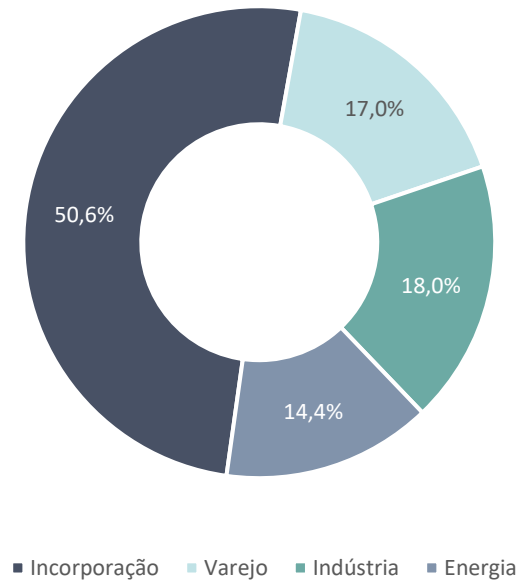
Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção Monetária	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
21H0149980	Vivendas	Incorporação	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	3.462.147	5,6%	1,5	33%
22J0268287	Fragrani III	Indústria	IPCA	8,5%	M-2	Mensal	2.579.180	4,2%	4,7	90%
21K0732283	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	2.453.278	4,0%	4,8	50%
21L0329277	You	Incorporação	CDI	4,3%	M-1	-	3.173.530	5,1%	2,0	63%
19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,8%	M-1	-	2.894.672	3,2%	2,4	58%
22I1607693	São Benedito	Incorporação	CDI	3,0%	M-1	-	1.999.240	4,7%	3,3	29%
22J0268409	Fragrani III	Indústria	CDI	4,0%	M-1	-	500.388	0,8%	4,7	90%
				<b>IPCA +</b>	<b>9,5%<sup>1</sup></b>	<b>TOTAL:</b>	<b>17.062.436</b>	<b>27,5%</b>	<b>3,0</b>	<b>55%</b>

<sup>1</sup> Com base nas projeções de IPCA e SELIC para 2023, divulgadas do relatório FOCUS do BACEN de 31/03/2023. Sistema Expectativas de Mercado (bcbr.gov.br).

**Indexadores dos Ativos**  
(em % da Carteira de CRI)



**Setores dos Ativos**  
(em % da Carteira de CRI)



## DESCRIÇÃO 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 m<sup>2</sup> que terá 59 mil m<sup>2</sup> 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; obras em 95,1% (ref. fev/23).



### Fragrani III

Dias D'Avila - BA

Código CETIP	22J0268287/22J0268409
Data da Emissão	05/10/2022
Vencimento	24/10/2034
Indexador	IPCA / CDI
Taxa de Emissão	8,50% / 3,50%

**Resumo:** Operação lastreada em Contrato de Locação de Imóvel do Grupo Fragnani em Cordeirópolis/SP, que atua na produção de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA. O grupo foi fundado em 1971 e tem como principais marcas a Incefra, a Incenor e a Tecnogres.

**Garantias:** Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fundo de Reserva de 1 PMT e Aval da holding e dos acionistas.

**Situação:** Operação adimplente. Empresa com Dívida Líquida/EBITDA 2021 em 1,8x.



## 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 25,7%.

## 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 e quotas, 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 obtê-los), Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos empreendimentos, Alienação Fiduciária de quotas, Conta Vinculada, Fiança da Ágape Participações S.A. e dos sócios da GS Souto Engenharia.

**Situação:** Operação adimplente; Fundo de Juros em 5,6 PMT; andamento médio das obras das 4 CGH relacionadas ao CRI em 95,5% (ref. fev/23)

## São Benedito

Cuiabá - MT



Código CETIP	2211607693
Data da Emissão	26/12/2022
Vencimento	16/01/2030
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	2,50%

**Resumo:** O Grupo São Benedito é uma holding mato-grossense, formado através da fusão entre a construtora e incorporadora São Benedito e empresas de segmentos diversos, como Energia, Restaurantes, Redes de Academias e Agronegócios. Possui mais de 40 anos de experiência em construção e incorporação e buscou, através deste CRI, alongar sua dívida corporativa e destinar recursos às obras de outros empreendimentos.

**Garantias:** Aval PF e PJ, CF Recebíveis c/ Cash Sweep e AF de estoque de 8 empreendimentos entregues.

**Situação:** Operação adimplente.

## DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

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](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o **Fundo Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo de tijolo da Alianza e negociado em Bolsa desde 2018. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



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.

