



**ALZM11 - ALIANZA
MULTIESTRATÉGIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto 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\$ 1,0785/Cota	Cotação de Fechamento (12/set) R\$ 91,60/Cota	
Yield Mensal ⁽¹⁾ 1,2%	Yield Anualizado ⁽²⁾ 14,1%	
Referência Agosto	Data Base 15/09/2022	Pagamento 22/09/2022

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (31/Ago) R\$ 62.310.958,80	Patrimônio Líquido (31/Ago) R\$ 69.465.153,20
Valor Mercado (31/Ago) R\$ 90,15/Cota	Valor Patrimonial (31/Ago) R\$ 100,50/Cota
Relação P/VP 0,91x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Ago) R\$ 156.606	Presença em Pregões (Ago) 100%	Quantidade de cotistas (31/Ago) 3.285 (+8,1% vs. Jul)
---	---	--

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 12/09/2022;

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

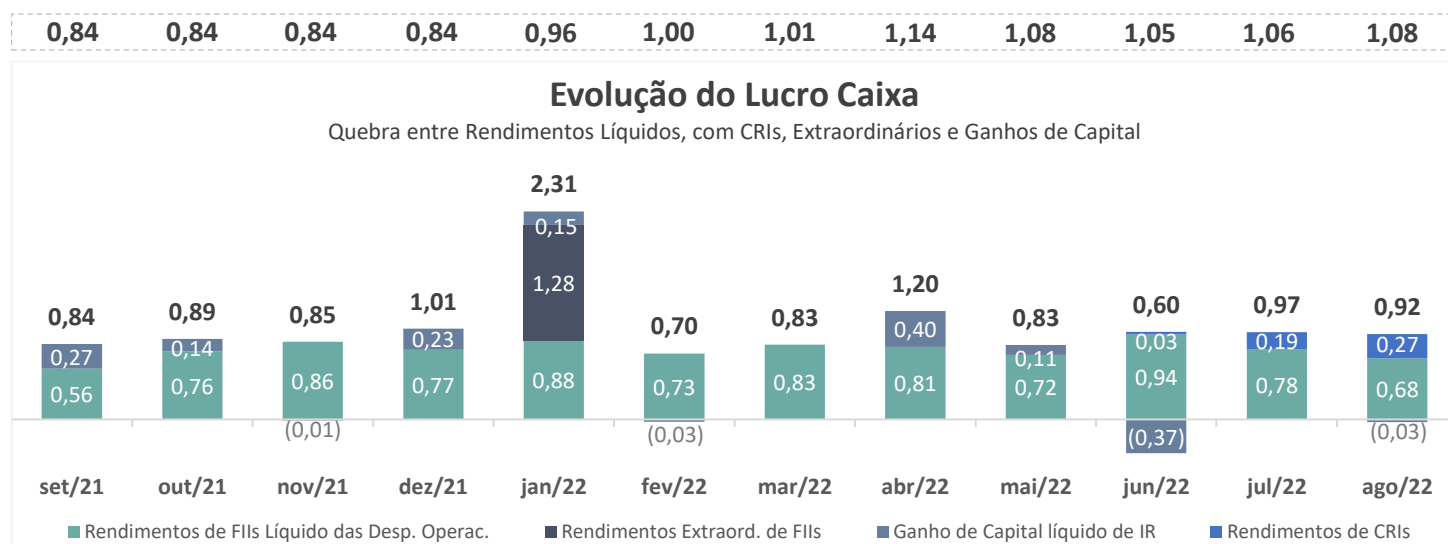
COMENTÁRIO MENSAL

Em 15/09/2022, o Fundo anunciou a distribuição dos rendimentos referentes ao mês de agosto, no valor de **R\$ 1,0785/cota** para os cotistas no fechamento da mesma data, cujo pagamento ocorrerá no dia 22/09/2022. Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,2% (14,1% anualizado)** em relação ao preço de fechamento de R\$ 91,60 em 12/09/2022.

Em linha com o Termo de Apuração da última Assembleia convocada pelo Fundo, onde todos os pleitos foram aprovados pelos cotistas, a desde o dia 01/09/2022, o Fundo começou a ter sua administração e custódia realizadas pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. Além disso, seu nome foi alterado de ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para **ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, assim como seu código de negociação na bolsa, passando de AFOF11 para **ALZM11** (vide Fato Relevante de 02/09/2022). Realizamos uma live em 14/09/2022 com o Professor Baroni comentando a mudança e as estratégias para os próximos meses, e convidamos a todos os cotistas e mercado em geral a assisti-la, [clikando aqui](#).

Quanto ao resultado do Fundo neste último mês, o caixa gerado a partir dos FIIs investidos foi menor do que no mês anterior devido à substituição de fundos de crédito por ativos de crédito direto que, por sua vez, tiveram incremento na participação do resultado e compensaram a redução citada. Vendemos alguns ativos para ajuste da exposição individual e por classe na carteira do ALZM11, importante para a redução da concentração e consequente aumento da diversificação do portfólio.

Histórico de Rendimentos Distribuídos (R\$/cota)



Seguimos analisando o mercado para identificação de oportunidades em fundos de tijolo, além de possíveis incrementos em fundos que já temos posição. No mês, foi comprado o 6º CRI da carteira, sendo este indexado ao CDI, em linha com a estratégia para o momento de substituição de fundos de crédito por ativos de crédito direto que contribuam com melhores rentabilidades. Aproveitamos a alta nas cotações de alguns fundos para realizar ajustes em algumas posições da carteira: a participação em fundos de crédito foi reduzida em aproximadamente 2,4% (vendas de cotas do RBRY11 e MORC11), e em fundos de tijolo, reduzimos posição em GTWR11 e PATL11. Estes fundos continuam com participação relevante no portfólio, tanto em termos de classe quanto individualmente.

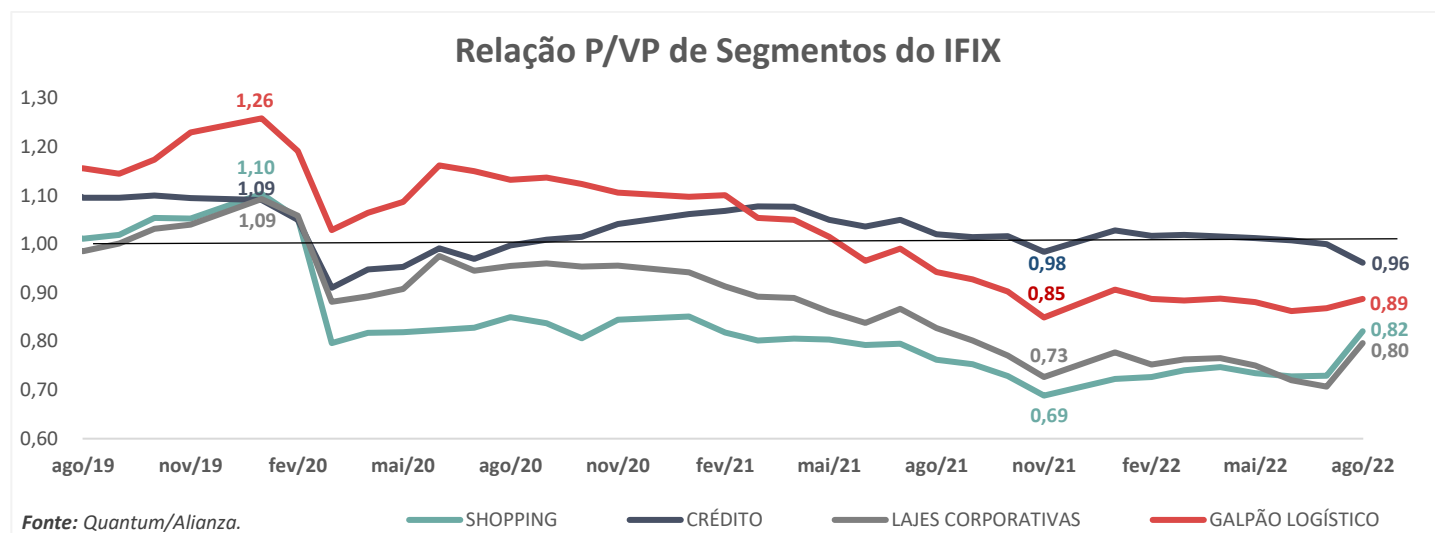
Encerramos o mês com caixa líquido de 3,7% do PL, além de uma carteira de FIIs de 74,8% do PL (sendo 30% em fundos de logística, 27% em fundos de crédito, 18% lajes corporativas e 9% shoppings, entre outros). Os CRIs totalizaram 21,5% do Patrimônio do Fundo, com carregamento ponderado de IPCA+ 9,7% a.a., estando todos adimplentes com seus pagamentos e covenants.

Na visão competência, observamos variação contábil positiva de 3,4% enquanto o IFIX avançou 5,8%, resultando em retorno (spread) de -2,4 p.p. no mês. Historicamente, este spread é de +7,5 p.p. desde a 2ª oferta de cotas (em junho de 2021), e de +27,2 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo de Retorno Histórico deste relatório.

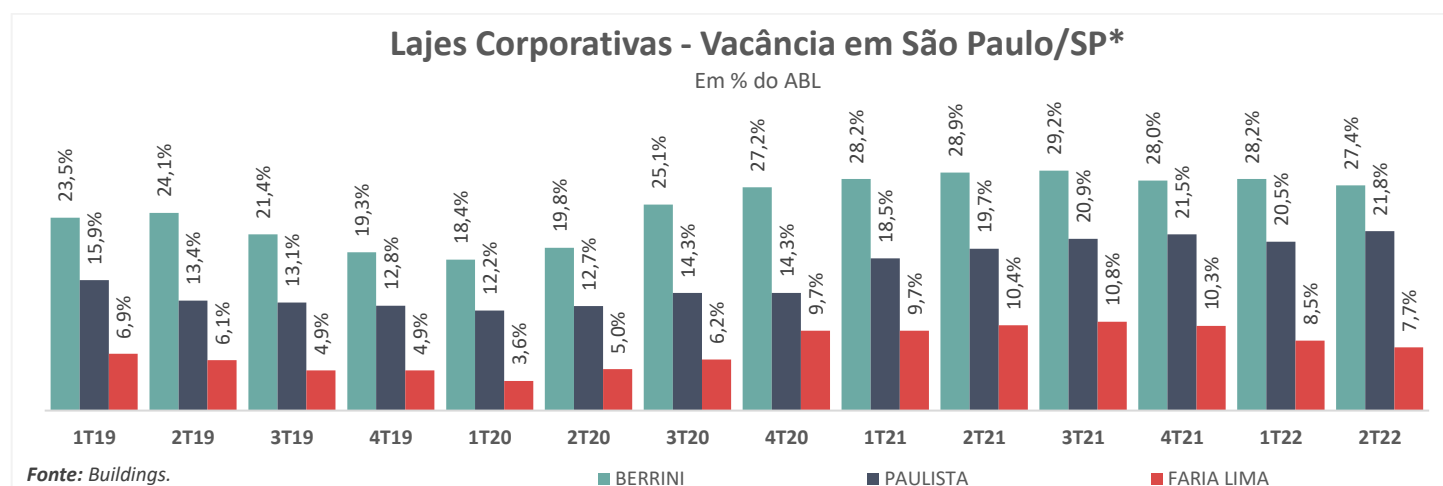
Analisando o nível de preço em que o ALZM11 está sendo negociado no mercado secundário (relação P/VP de 0,91x diante da cotação de fechamento de 12/09/2022), seguimos considerando este patamar bastante distorcido frente à sua realidade econômica, que está investido majoritariamente em FIIs bastante descontados, com média de P/VP da carteira alocada de 0,92x. Ou seja, **o Fundo segue precificando um duplo desconto, de $0,91 * 0,92 = 0,85x$ 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 mês de agosto foi positivo para os fundos imobiliários em geral, com valorização de 5,8% no IFIX no mês, melhor mês de 2022. Os fundos de tijolo se destacaram, apresentando relevante recuperação de seu valor de mercado e ficando mais próximos dos valores patrimoniais, mas ainda bem distantes dos níveis pré-pandemia. O índice de fundos imobiliários vem apresentando boa recuperação, sendo que do início de julho até 09 de setembro tivemos 50 pregões, dos quais 37 encerraram em alta. Possivelmente veremos recuperação ainda maior, quando houver mais visibilidade quanto ao início da redução das taxas de juros locais.



A despeito da valorização das cotas apresentadas no mês de agosto, acreditamos que ainda exista espaço para um incremento nos preços dos fundos de tijolo, em especial de lajes corporativas, seja por motivo de precificação dos ativos a mercado, ou pelas condições setoriais que indicam desempenho operacional positivo em termos de ocupação e preços de locações. Alguns fundos seguem valendo bem menos do que seu próprio custo de reposição. Além disso, notamos também expressiva recuperação nos preços de aluguéis contratados fruto de queda na vacância dos últimos trimestres, principalmente em regiões mais nobres de São Paulo, onde muitos fundos possuem participação ou controle de prédios.

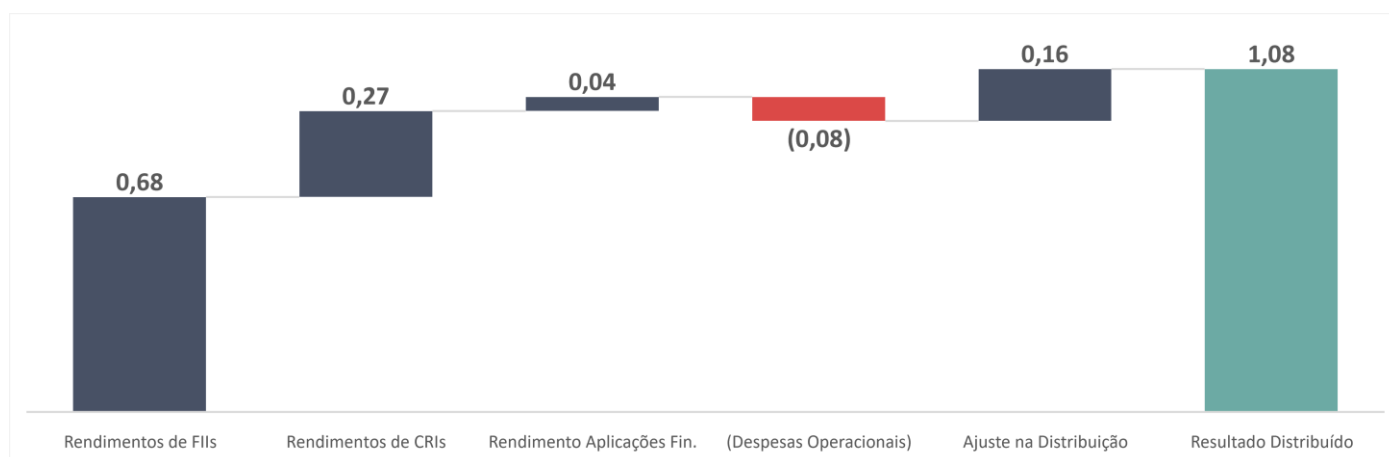


Em agosto, as 56 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários somaram um volume total de R\$ 4,9 bilhões, um crescimento de 50% em comparação com o mesmo período em 2021. O destaque do mês foi para o aumento da participação das operações indexadas ao IPCA, que representaram 61% frente ao mês anterior. As principais emissões em IPCA foram as duas do Mercado Livre, que atingiram R\$ 637 milhões, e as duas da Hypera, em valor total de R\$ 550 milhões. Já a principal emissão em CDI do mês foi a da empresa Oncoclínicas, de R\$ 241 milhões. As taxas médias das 17 operações indexadas ao CDI foram de 3,6% a.a., enquanto as indexadas ao IPCA apresentaram média de 9,1% a.a.

RESULTADOS DETALHADOS

Com relação aos resultados dos trades, os rendimentos dos ativos da carteira de FIIs e CRIs ficaram em linha com o mês anterior, mostrando consistência na geração de caixa para o Fundo. O valor nominal da somatória dos dividendos pagos pelos FIIs foi reduzido devido à migração da alocação para CRIs que, em contrapartida, tiveram contribuição crescente na geração de caixa. A gestão utilizará porção da reserva de resultado oriunda de meses anteriores, pagando, portanto, referente ao mês de agosto, o valor de **R\$ 1,0785/cota**. As reservas, de aproximadamente **R\$ 0,54/cota**, continuarão com valor suficiente para manutenção dos rendimentos distribuídos neste mesmo patamar 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\$	Agosto de 2022		2º Semestre de 2022	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	685.090	2.398.176	1.404.602	3.014.183
Ganho de Capital com FIIs ³	(19.438)	1.693.648	(19.438)	1.590.143
Rendimentos de FIIs ⁴	486.684	486.684	1.013.017	1.013.017
Rendimentos de CRIs ⁵	187.031	187.031	320.052	320.052
Renda Fixa (líquida de IR) ⁶	30.813	30.813	90.972	90.972
Despesas ⁷	(49.742)	(60.946)	(98.529)	(110.551)
Resultado Bruto de IR	635.348	2.337.230	1.306.073	2.903.632
Resultado Bruto de IR/Cota	0,92	3,35	1,89	4,17
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁸	-	-	-	-
Resultado Líquido de IR	635.348	2.337.230	1.306.073	2.903.632
Resultado Líquido de IR/Cota	0,92	3,35	1,89	4,17
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	110.103		169.380	
Rendimento Distribuído	745.451		1.475.453	
Rendimento Distribuído/Cota	1,08		2,13	

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;

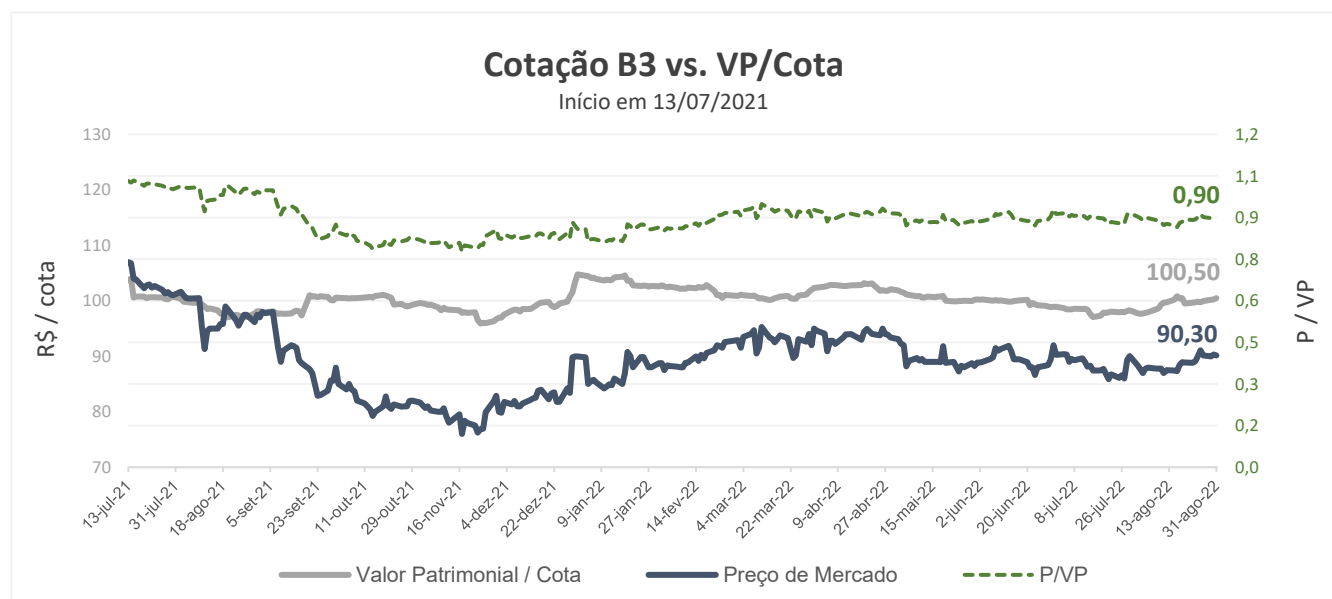
⁵ Rendimentos de CRIs: rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

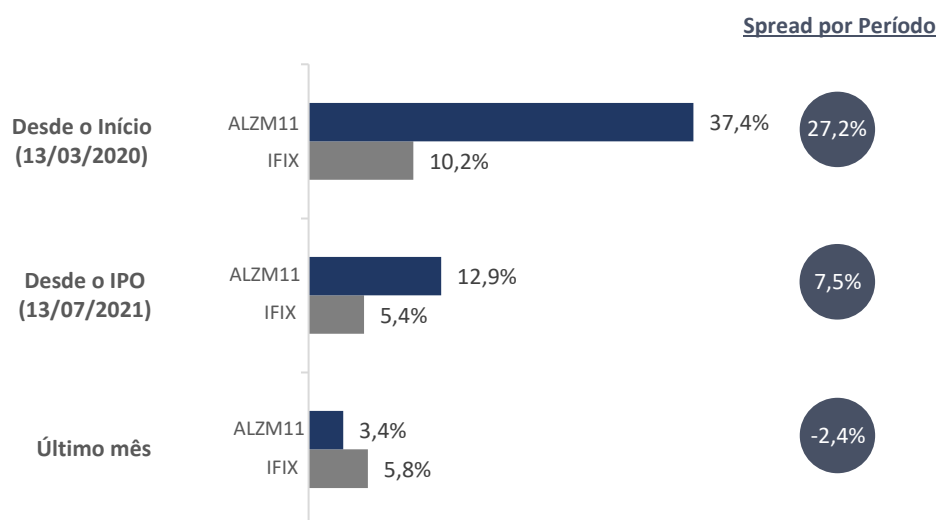
⁷ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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.

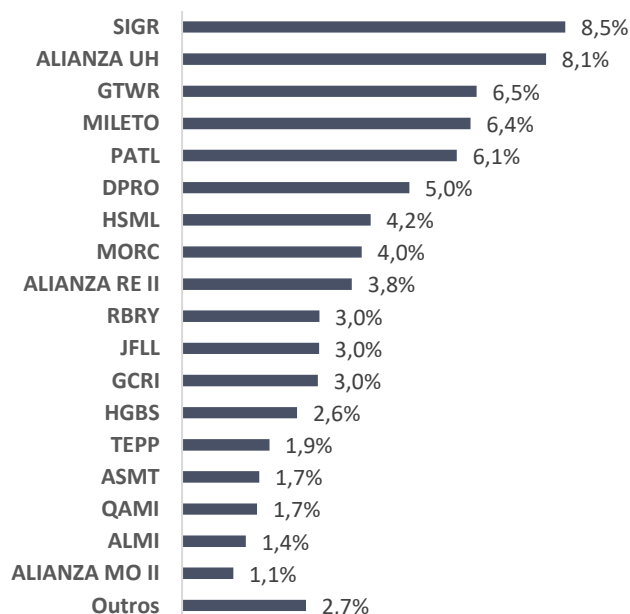
PORTFÓLIO

Ao final de agosto/2022, a carteira do Fundo, em relação ao seu Patrimônio Líquido, estava alocada em diferentes classes de Fundos Imobiliários (74,8%) e em Certificados de Recebíveis Imobiliários (21,5%), além de seu Caixa Líquido (3,7%). 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:

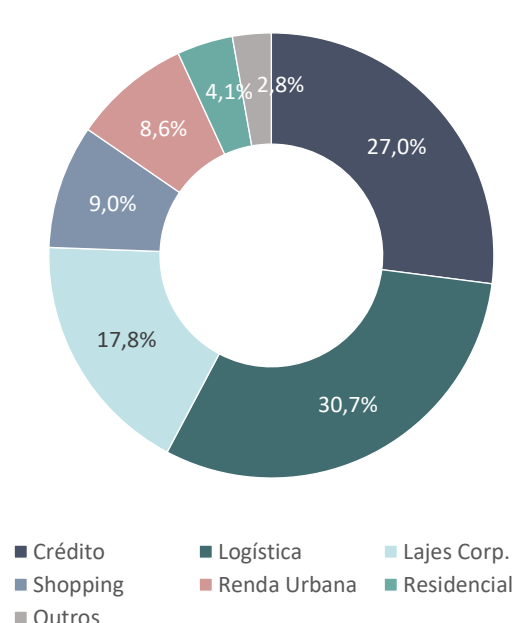
Carteira de Fundos Imobiliários (74,8%)

FII	Gestor	Sector	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	5.602.668	8,1%	Mensal
GTWR	Tishman	Lajes Corp.	54.822	4.536.521	6,5%	Mensal
MILETO	Alianza	Renda Urbana	56.400	4.440.306	6,4%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	53.850	4.230.995	6,1%	Mensal
DPRO	Devant	Logística	35.000	3.499.650	5,0%	Mensal
HSML	HSI	Shopping	31.744	2.901.402	4,2%	Mensal
MORC	More	Crédito	28.915	2.766.587	4,0%	Mensal
ALIANZA RE II	Alianza	Logística	2.506	2.615.474	3,8%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	20.388	2.114.032	3,0%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	2.108.616	3,0%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	2.090.530	3,0%	Mensal
HGBS	Hedge	Shopping	8.243	1.772.245	2,6%	Mensal
TEPP	Tellus	Lajes Corp.	16.283	1.344.324	1,9%	Mensal
ASMT	Asa	Lajes Corp.	15.600	1.188.720	1,7%	Mensal
QAMI	Quasar	Crédito	13.150	1.155.754	1,7%	Mensal
ALMI	BTG	Lajes Corp.	1.143	982.980	1,4%	Mensal
ALIANZA MO II	Alianza	Lajes Corp.	788	788.000	1,1%	Mensal
Outros	Diversos	Diversos		1.906.328	2,7%	
				51.945.130	74,8%	

Composição da Carteira de FIIs (em % do PL)



Classes de FII (em % da Carteira de FII)

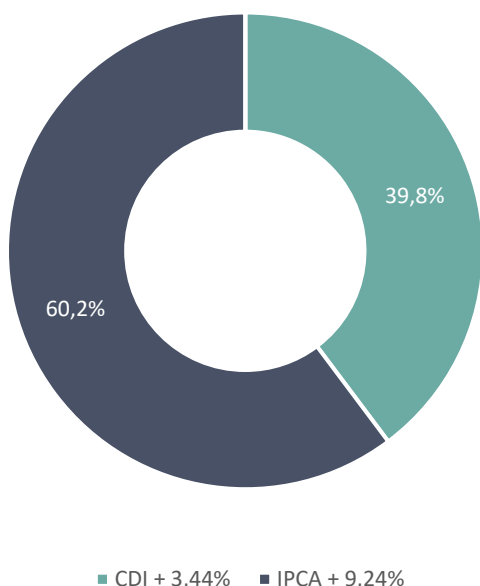


Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (21,5%)

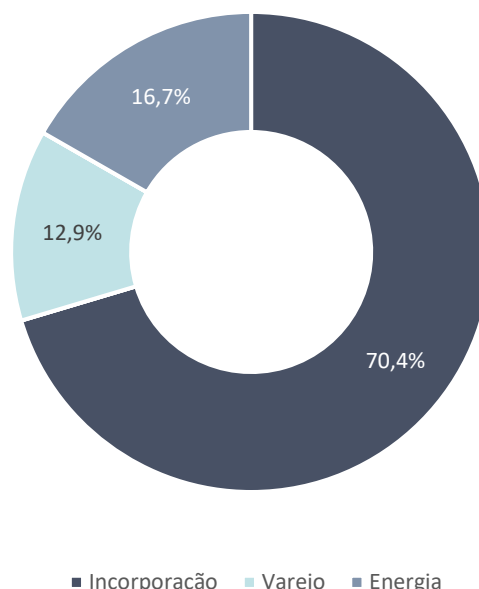
Cód Cetip	Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção Monetária	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
21H0149980	Vivendas	Incorporação	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	3.452.259	5,0%	1,8	33%
19L0882700	Cemara II	Incorporação	IPCA	9,7%	M-1	Mensal	3.051.565	4,4%	4,0	58%
21K0732283	GS Souto	Energia	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	2.497.732	3,6%	5,1	50%
21L0329277	You Inc	Incorporação	CDI	4,3%	M-1	-	3.111.247	4,5%	2,1	63%
19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,8%	M-1	-	1.926.908	2,8%	2,2	58%
19B0177968	RNI III	Incorporação	CDI	2,0%	M-1	-	902.004	1,3%	2,6	100%
IPCA+				9,7% ¹	TOTAL:		14.941.714	21,5%	3,0	54%

¹ Com base nas projeções de IPCA e CDI para o final do ano de 2022, retiradas do relatório FOCUS do BACEN de 02/set/22; Sistema Expectativas de Mercado (bcb.gov.br).

Indexadores dos Ativos
(em % da Carteira de CRI)



Setores dos Ativos
(em % da Carteira de CRI)



7 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 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 83%.

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; obras em 13,8%.

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 7 PMT; obras em 57%.

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.

