



**ALZM11 - ALIANZA
MULTIESTRATÉGIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Novembro 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\$ 1,05000/Cota	Cotação de Fechamento (13/Dez) R\$ 87,50/Cota	
Yield Mensal (13/Dez) ⁽¹⁾ 1,2%	Yield Anualizado (13/Dez) ⁽²⁾ 14,4%	
Referência Novembro	Data Base 14/12/2022	Pagamento 21/12/2022

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (30/Nov) R\$ 63.589.664,00	Patrimônio Líquido (30/Nov) R\$ 66.447.316,94
Valor Mercado (30/Nov) R\$ 92,00/Cota	Valor Patrimonial (30/Nov) R\$ 96,13/Cota
Relação P/VP (30/Nov) 0,96x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Nov) R\$ 94.351	Presença em Pregões (Nov) 100%	Quantidade de cotistas (30/Nov) 3.409 (+0,6% vs. Out)
--	---	--

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 13/12/2022;

² **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12 e resultado dividido pela cotação de fechamento da cota em 13/12/2022.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

Ao longo deste ano, a estratégia adotada pelo fundo tem entregado bons resultados, conforme mostra a tabela abaixo. O rendimento mensal médio em 2022 foi de R\$ 1,06/cota, patamar que representa um *dividend yield* anualizado de 13,7%, considerando a data de deliberação de nov/22, e de 12,1%, considerando seu IPO.

Data de Deliberação	Data de Pagamento	Cota a Mercado. (Data de Deliberação)	Rendimento	DY % a.m.
16/11/2022	23/11/2022	R\$ 92,79	R\$ 1,10	1,18%
17/10/2022	24/10/2022	R\$ 94,00	R\$ 1,08	1,15%
15/09/2022	22/09/2022	R\$ 91,56	R\$ 1,08	1,18%
12/08/2022	19/08/2022	R\$ 87,48	R\$ 1,06	1,21%
14/07/2022	21/07/2022	R\$ 88,30	R\$ 1,05	1,19%
14/06/2022	22/06/2022	R\$ 90,89	R\$ 1,08	1,19%
13/05/2022	20/05/2022	R\$ 89,00	R\$ 1,14	1,28%
14/04/2022	25/04/2022	R\$ 94,01	R\$ 1,01	1,07%
15/03/2022	22/03/2022	R\$ 93,15	R\$ 1,00	1,07%
14/02/2022	21/02/2022	R\$ 90,00	R\$ 0,96	1,07%

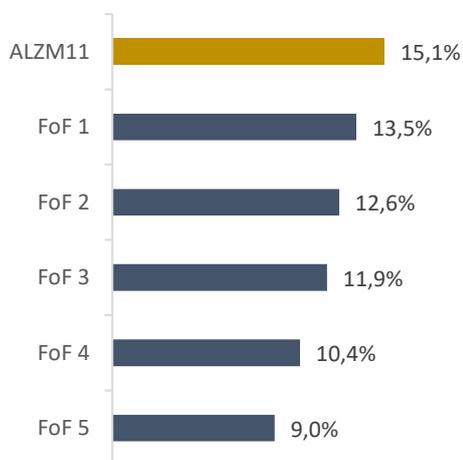
Análise Comparativa

Apesar da desvalorização recente da indústria como um todo nos últimos pregões de novembro e início de dezembro, em 30/11, o ALZM11 apurava valorização da sua cota a mercado em relação ao início do ano. Esta valorização, somada aos rendimentos pagos nos 11 meses deste ano, resulta em uma das melhores performances da nossa indústria, quando comparada aos principais fundos de CRIs e FoFs que compõem o IFIX. O gráfico abaixo apresenta o retorno total dos primeiros 11 meses de 2022 do Fundo ALZM e dos *peers* citados:

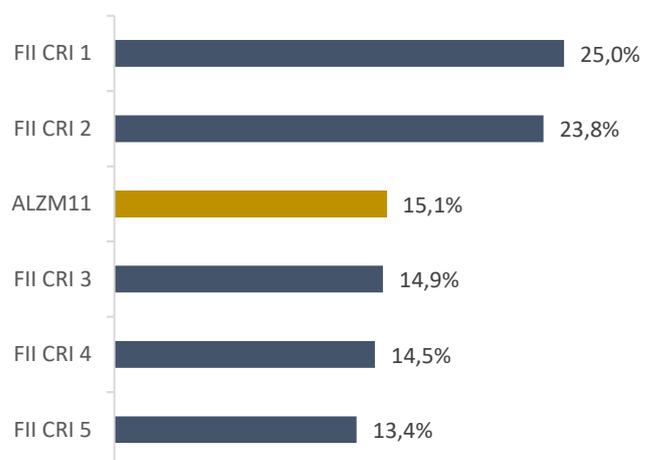
FoFs e FII de CRI - Retorno Total 11M22

Considera a variação da cota a mercado + rendimentos distribuídos entre 03/01/2022 e 30/11/2022

Melhores performances - FoFs



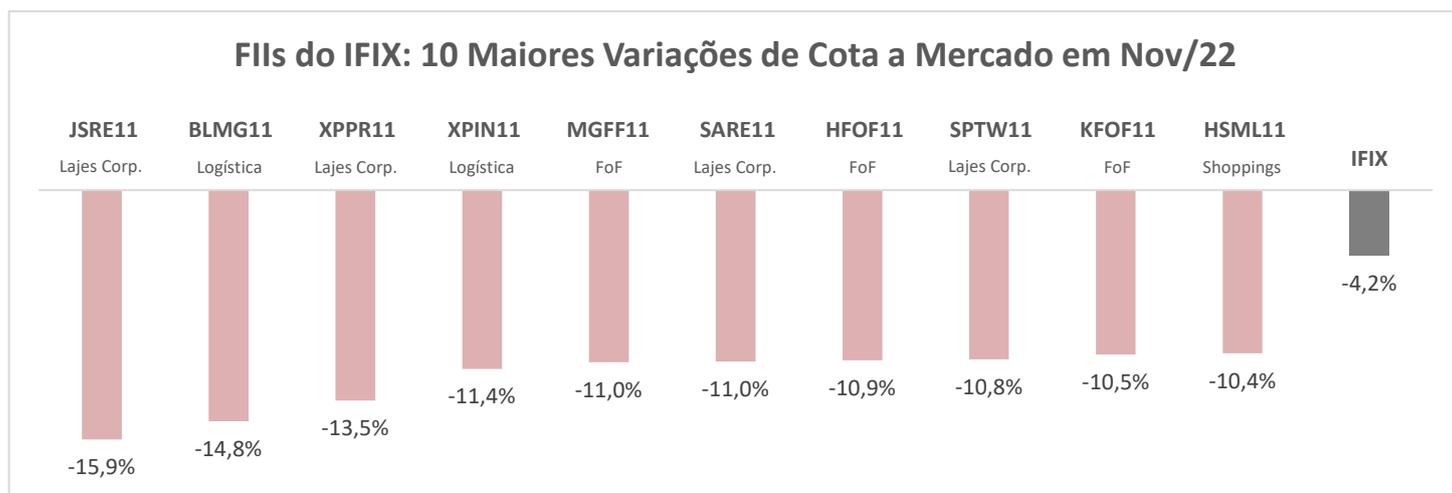
Melhores performances - FIIs de CRIs



MERCADO

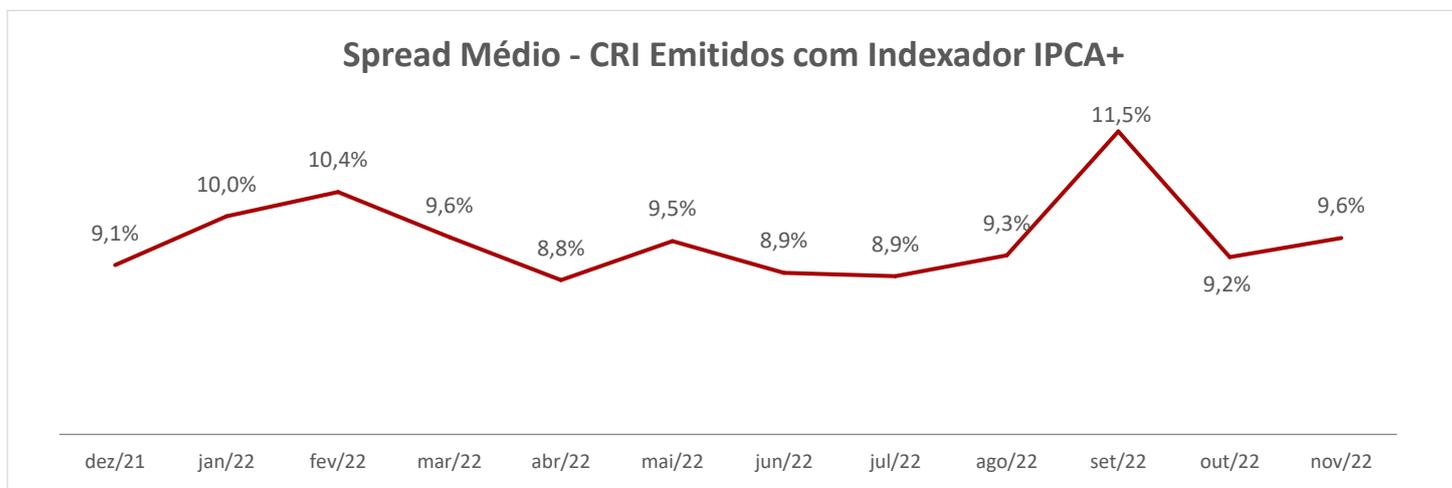
O mês de novembro foi o pior deste ano de 2022 para a indústria de fundos imobiliários, tendo o IFIX apresentado queda de 4,2%. Ainda assim, o índice segue com valorização de 2,2% desde janeiro. A manutenção da taxa básica de juros e as dúvidas rondando a política econômica do novo Governo geram incertezas e inseguranças aos investidores, levando-os a buscar outras classes de ativos, essencialmente de Renda Fixa. Vale ressaltar que a queda de preço não necessariamente se relaciona a queda da capacidade de pagamento dos fundos, gerando então oportunidades de compras interessantes para uma alocação de médio prazo.

Como demonstrado no gráfico abaixo, todas as classes de fundos foram impactadas pelo mercado mais pessimista em novembro, não havendo, assim, nenhuma notícia específica aplicável a uma ou outra classe em especial. Os fundos de CRI também sofreram em alguma medida com vendas no mês, apesar de não aparecerem na relação abaixo.



Fonte: Quantum/Alianza.

O volume de emissões do mês de novembro totalizou R\$ 3,7 bilhões, 53% a mais do que em novembro de 2021. Ao todo, 58 operações foram registradas e, destas, 35 são indexadas ao IPCA. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários continuam sendo emitidos majoritariamente indexados a algum índice de preços: as atreladas ao IPCA representaram 70%, 74% e 60%, das emissões de setembro, outubro e novembro, respectivamente. O spread médio pago pelas operações vêm apresentando uma tendência de alta, fruto também da abertura da curva de juros futura pós eleições, conforme observado no gráfico abaixo. A operação de destaque do mês foi realizada para financiar a Petrobrás, que totalizou, na somatória das 3 séries, aproximadamente R\$ 1,5 bilhão, equivalente a 40% do volume emitido no mês.



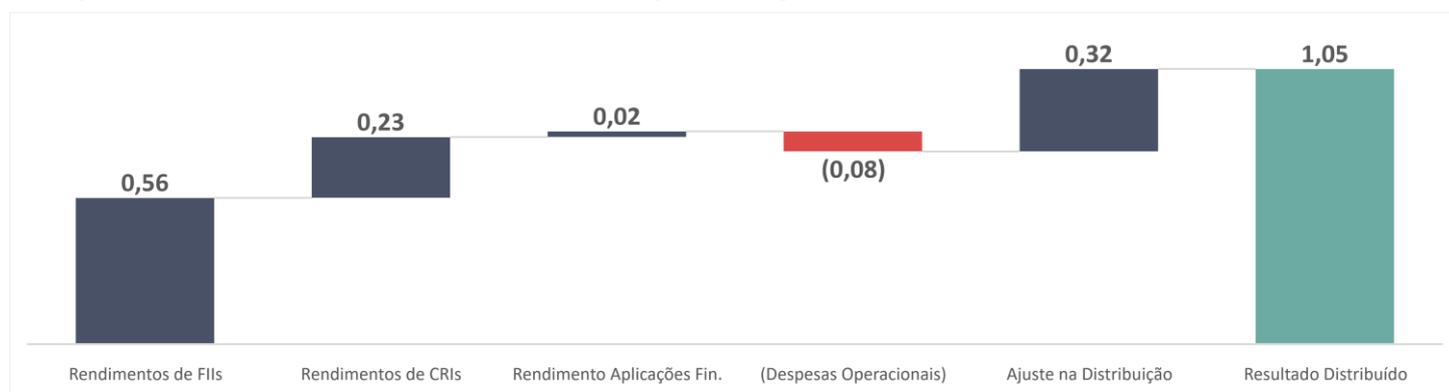
Fonte: Alianza/CETIP

RESULTADOS DETALHADOS

Em novembro, a carteira de CRIs apresentou resultado levemente inferior a outubro, dado que, após amortização antecipada do CRI Cemara II, substituímos o mesmo por CRIs com melhor qualidade de crédito que, por sua vez, pagam menos juros. Adicionalmente, a deflação ainda foi um fator redutor do resultado a ser distribuídos pelos CRIs, sendo que só neste mês, tivemos um impacto sobre a base de distribuição em torno de R\$ 0,03/cota. Entretanto, a inflação apurada nos meses de outubro e novembro gerará resultados positivos no fluxo de juros da nossa carteira de crédito, aumentando a base de distribuição de rendimentos futura. Da mesma forma, os fundos de crédito, que representam 32,7% da nossa carteira, devem apresentar aumentos nos rendimentos dos próximos meses.

Já os rendimentos recebidos pelos FIIs investidos vieram em linha com os do mês anterior. Não realizamos lucro com vendas no mês e não houve resultado extraordinário. Assim, a distribuição deliberada referente ao mês de novembro será de **R\$ 1,05/cota**, com a utilização de reservas de R\$ 0,32/cota, que seguem em nível considerado bastante saudável, de **R\$ 0,43/cota**, para manutenção da distribuição dos próximos meses em torno do mesmo patamar.

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



Resultados Caixa e Contábil do mês e do semestre:

R\$	Novembro de 2022		2º Semestre de 2022	
	Caixa ¹	Competência ²	Caixa ¹	Competência ²
Receitas	561.475	(1.022.450)	3.828.073	3.525.606
Ganho de Capital com FIIs ³	-	(1.695.467)	457.626	170.941
Rendimentos de FIIs ⁴	385.794	385.794	2.326.166	2.326.166
Rendimentos de CRIs ⁵	160.539	272.082	848.790	833.007
Renda Fixa (líquida de IR) ⁶	15.141	15.141	195.491	195.491
Despesas⁷	(53.651)	(53.651)	(271.499)	(283.521)
Resultado Bruto de IR	507.824	(1.076.100)	3.556.574	3.242.084
Resultado Bruto de IR/Cota	0,73	(1,68)	5,15	4,68
IR sobre Ganho de Capital com FIIs ⁸	-	-	(95.413)	(95.413)
Resultado Líquido de IR	507.824	(1.076.100)	3.461.161	3.146.671
Resultado Líquido de IR/Cota	0,73	(1,68)	5,01	4,54
Utilização (Constituição) de Reserva de Lucros	217.927		246.842	
Rendimento Distribuído	725.752		3.708.003	
Rendimento Distribuído/Cota	1,05		5,36	

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;

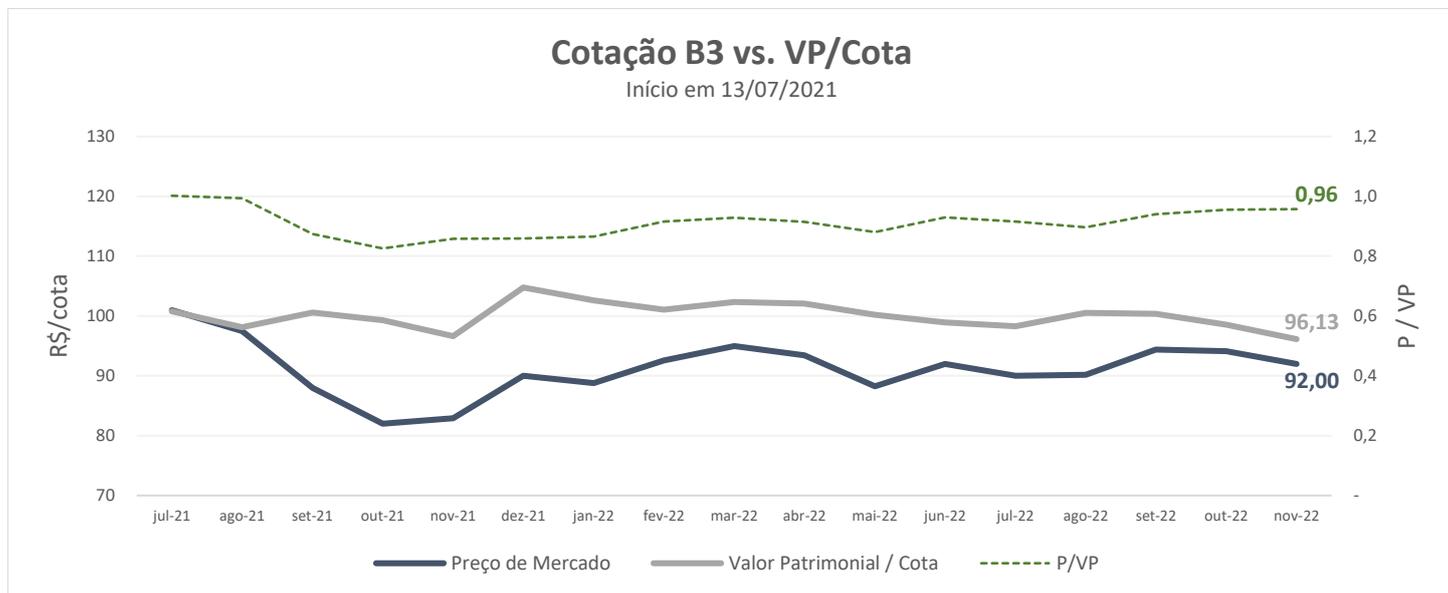
⁵ Rendimentos de CRIs: rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

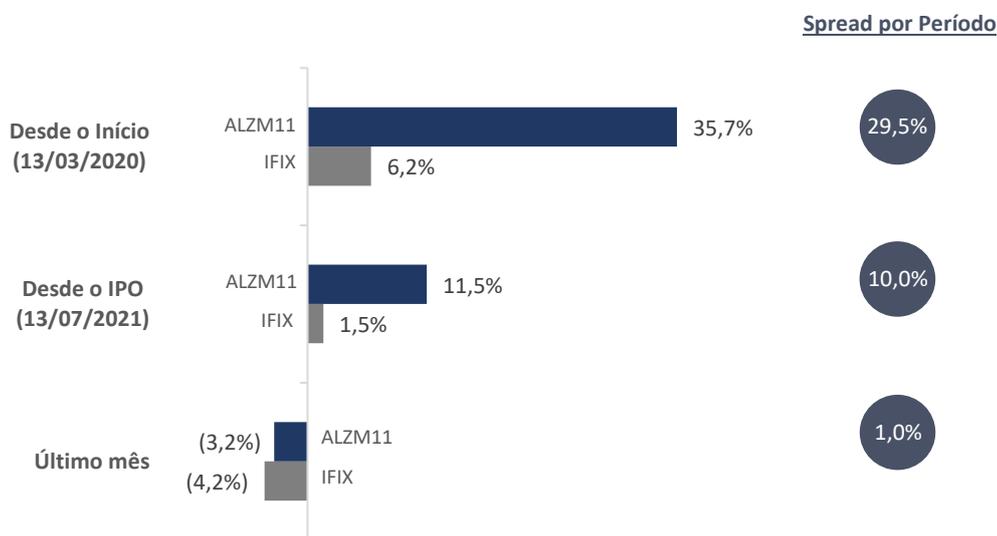
⁷ Despesas: taxas de administração e performance e demais despesas (taxas ANBIMA, CVM e B3, auditoria e envio de correspondências);

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.

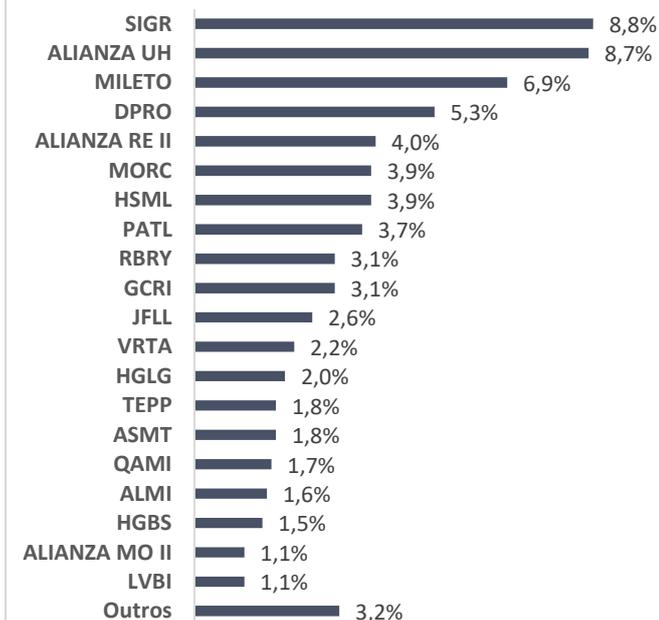
PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês de novembro alocada da seguinte forma: diferentes classes de Fundos Imobiliários (72,0%), Certificados de Recebíveis Imobiliários (29,0%) e Caixa Líquido (0,6%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

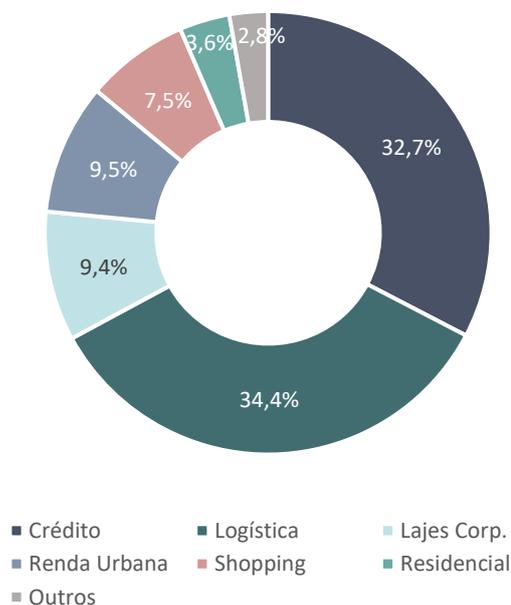
Carteira de Fundos Imobiliários (72,0%)

FII	Gestor	Setor	Quantidade	Alocação em R\$	% PL	Periodicidade dos Rendimentos
SIGR	SIG	Crédito	59.000	5.873.927	8,8%	Mensal
ALIANZA UH	Alianza	Logística	63.770	5.806.894	8,7%	Mensal
MILETO	Alianza	Renda Urbana	56.400	4.565.858	6,9%	Mensal
DPRO	Devant	Logística	35.000	3.499.300	5,3%	Mensal
ALIANZA RE II	Alianza	Logística	2.506	2.645.804	4,0%	Mensal
MORC	More	Crédito	28.500	2.596.065	3,9%	Mensal
HSML	HSI	Shopping	31.744	2.587.136	3,9%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	33.865	2.461.986	3,7%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	20.388	2.036.289	3,1%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	2.027.847	3,1%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	1.740.372	2,6%	Mensal
VRTA	Fator	Crédito	16.010	1.481.085	2,2%	Mensal
HGLG	CSHG	Logística	8.170	1.346.498	2,0%	Mensal
TEPP	Tellus	Lajes Corp.	16.283	1.222.853	1,8%	Mensal
ASMT	Asa	Lajes Corp.	15.600	1.199.640	1,8%	Mensal
QAMI	Quasar	Crédito	13.150	1.096.710	1,7%	Mensal
ALMI	BTG	Lajes Corp.	1.143	1.062.990	1,6%	Mensal
HGBS	Hedge	Shopping	5.243	1.000.627	1,5%	Mensal
ALIANZA MO II	Alianza	Lajes Corp.	888	713.270	1,1%	Mensal
LVBI	VBI	Logística	6.918	710.825	1,1%	Mensal
Outros	Diversos	Diversos		2.146.568	3,2%	Mensal
				47.822.543	72,0%	

Composição da Carteira de FIIs
(em % do PL)



Classes de FII
(em % da Carteira)



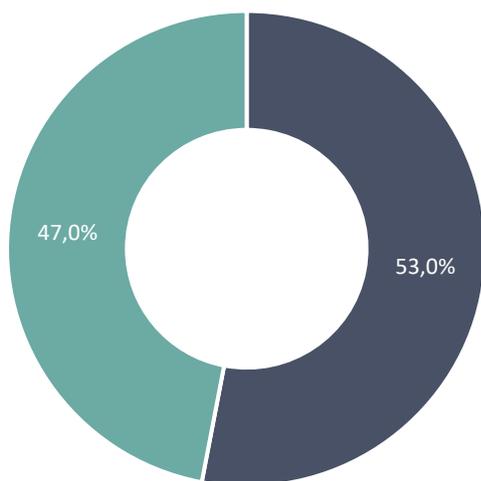
Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (29,0%)

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	3.367.473	5,1%	1,6	33%
22J0268287	Fragrani III	Indústria	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	2.468.964	3,7%	5,6	90%
21K0732283	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	2.364.713	3,6%	4,9	50%
22F1357736	Assaí	Varejo	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	2.017.451	3,0%	6,0	60%
21L0329277	You	Incorporação	CDI	4,3%	M-1	-	3.174.826	4,8%	2,0	63%
18I0295771	Even	Incorporação	CDI	1,6%	M-1	-	2.664.692	4,0%	1,8	18%
19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,8%	M-1	-	1.850.216	2,8%	2,4	58%
19B0177968	RNI III	Incorporação	CDI	2,0%	M-1	-	869.935	1,3%	2,4	100%
22J0268409	Fragrani III	Indústria	CDI	4,0%	M-1	-	499.843	0,8%	5,6	90%
IPCA +				9,0%	TOTAL:		19.278.113	29,0%	3,3	55%

¹ Com base nas projeções de IPCA e SELIC para 2023, retiradas do relatório FOCUS do BACEN de 09/12/2022. Sistema Expectativas de Mercado (bcb.gov.br).

Indexadores dos Ativos

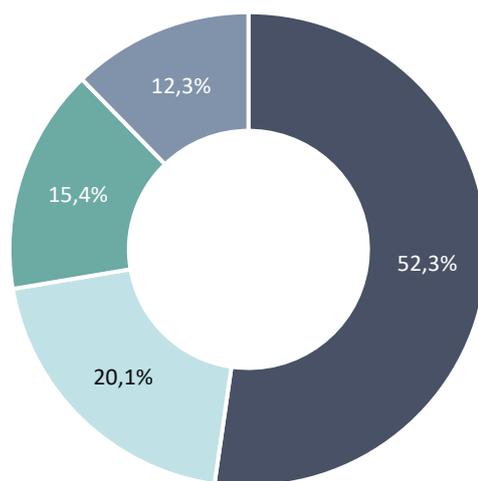
(em % da Carteira de CRI)



■ IPCA + 8,6% ■ CDI + 2,9%

Setores dos Ativos

(em % da Carteira de CRI)



■ Incorporação ■ Varejo ■ Indústria ■ 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; obras em 94%.

ASSAÍ

Lojas em Diversas Cidades



Código CETIP	22F1357736
Data da Emissão	12/09/2022
Vencimento	11/04/2034
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	6,75%

Resumo: O ASSAÍ é a maior empresa de varejo alimentar *cash & carry* do Brasil. Em set/22, possuía 227 lojas localizadas em todas as regiões do Brasil. O CRI financia a aquisição de lojas via *Sale & Leaseback* pelo Barzel Retail FII, mantendo o ASSAÍ como locador via contrato atípico.

Garantias: Alienação Fiduciária de quotas do FII Barzel.

Situação: Operação adimplente. ASSAÍ com Dívida Líquida/EBITDA 2T22 em 2,0x.



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 18,4%.

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 usinas em 92,5%.

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.



Fragnani III

Dias D'Ávila - BA

Código CETIP	22J0268287/22J0268409
Data da Emissão	05/10/2022
Vencimento	24/10/2034
Indexador	IPCA / CDI
Taxa de Emissão	9,00% / 4,00%

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.

EVEN

São Paulo - SP



Código CETIP	1810295771
Data da Emissão	27/09/2018
Vencimento	29/09/2026
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	1,80%

Resumo: A Even (EVEN3) é uma construtora e incorporadora que possui foco em empreendimentos residenciais de médio e médio-alto padrão no Estado de São Paulo e no Rio Grande do Sul, através da Melnick (MELK3), que a Even detém 45% de participação. Os recursos do CRI financiaram projetos de desenvolvimento residencial da Even.

Garantias: Alienação Fiduciária de 180 unidades do Hotel Ibis Ibirapuera.

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.

