



**ALZM11 - ALIANZA
MULTIESTRATÉGIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Dezembro 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:

1.518.055

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 R\$ 0,1088/Cota	Cotação de Fechamento (12/Jan) R\$ 8,80/Cota	
Yield Mensal (12/Jan) ¹ 1,24%	Yield Anualizado (12/Jan) ² 14,84%	
Referência Novembro	Data Base 15/01/2024	Pagamento 22/01/2024

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (28/Dez) R\$ 132.526.202	Patrimônio Líquido (28/Dez) R\$ 129.416.512
Cota a Mercado (28/Dez) R\$ 8,79/Cota	Cota Patrimonial (28/Dez) R\$ 8,53/Cota
Relação P/VP (28/Dez) 1,02x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Dez/23) R\$ 158.074	Presença em Pregões (Dez/23) 100%	Quantidade de cotistas (Dez/23) 5.674 (+4,7% vs. Nov)
--	--	--

ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR ³) 147,08%

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 12/01/2024;

² **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 12/01/2024;

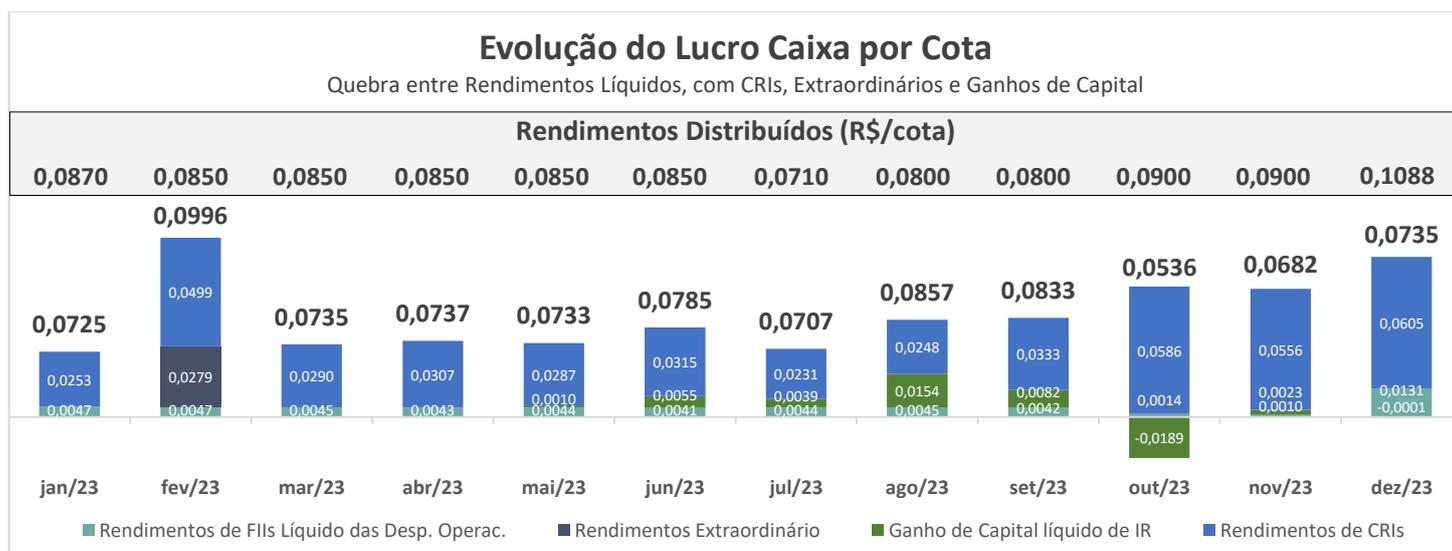
³ **Percentual do CDI (Gross Up de IR):** representa a porcentagem do rendimento distribuído em relação ao CDI do período, caso houvesse IR de 15%, comparando-os na base anualizada.

COMENTÁRIO MENSAL

Fechamos mais um ano da história do Fundo com novidades interessantes e bons resultados para nossos cotistas. No primeiro semestre, período em que a carteira era composta majoritariamente por cotas de outros fundos imobiliários listados, o ALZM11 se posicionou firmemente entre os maiores pagadores de rendimentos do mercado. Durante este período, iniciamos paulatinamente o aumento da participação de CRIs na carteira e, no segundo semestre, dobramos o tamanho do Fundo com a incorporação do QAMI11, fazendo com que aumentássemos ainda mais a geração de valor para cotistas, essencialmente via diluição de custos com melhora de diversificação de risco. Por fim, conforme Fato Relevante divulgado em 21/12/2023, realizamos o **Desdobramento das Cotas no fator 1 para 10**, aumentando o acesso aos investidores e, como consequência, já constatamos resultando bastante positivo em termos de aumento da liquidez no mercado secundário: nas primeiras semanas de janeiro, a média de negociação diária passou de R\$ 158 mil em dezembro/2023 para R\$ 425 mil até o dia 14/01/2024 (+190%).

Em dezembro, vendemos cerca de R\$ 14 milhões em CRIs da carteira, destravando IPCA dos mesmos e abrindo espaço para alocação em alguns fundos imobiliários considerados estratégicos. Além disso, compramos cerca de R\$ 11 milhões em FIIs e o restante está alocado em caixa para oportunidades a serem adquiridas no início de 2024. Com isso, o resultado dos CRIs foi superior ao do mês de novembro e os rendimentos recebidos pela carteira de FIIs se mantiveram no mesmo patamar dos períodos anteriores. Adicionalmente aos resultados recorrentes, a distribuição foi positivamente impactada pelas reservas oriundas da venda de ativos realizadas pelo QAMI11 antes da incorporação, que destravaram valores elevados de correção monetária. Como resultado, o Fundo gerou um resultado distribuível mais robusto: a distribuição referente a dezembro/2023 será de **R\$ 1,1088/cota** e será paga em 22/01/2024 para os cotistas posicionados em 15/01/2024 (“data com”). Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,24% a.m. (ou 14,84% anualizado)** em relação à cotação de fechamento do dia 12/01, ou R\$ 8,80.

Para melhor visualização e dimensionamento do resultado, ajustamos o histórico do gráfico abaixo considerando as cotas do fundo após o desdobramento de 1 para 10:



Com as aquisições citadas ao final do mês de dezembro, a **carteira de Fundos Imobiliários encerrou o período representando 39,3% do Patrimônio Líquido do AZLM**, divididos nas seguintes classes: 37,2% em crédito, 23,1% em lajes corporativas, 17,1% em logística, 12,5% em multiestratégia, 5,0% em renda urbana e 5,1% em outros segmentos. Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 1,03x em 12/01/2024. Como o ALZM investe majoritariamente em FIIs descontados, com média P/VP da carteira em 0,94, a **carteira de FIIs segue com desconto de aproximadamente 3% relação ao valor patrimonial de suas posições** ($1,03 * 0,94 = 0,97$), podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.

As vendas dos CRIs Oba, Casa & Vídeo, Assaí e Grupo Mateus, que totalizaram aproximadamente R\$ 14 milhões, detinham as menores remunerações dos ativos indexados ao IPCA e, portanto, as vendas abrirão espaço para futuras alocações mais rentáveis. Mesmo com estas alienações, a **carteira de CRIs continua com participação expressiva de 54,3% do PL do Fundo**. Foi mantida a boa diversificação, com 19 devedores diferentes, e carregos projetado equivalente a **IPCA+ 8,2% a.a.**

Por fim, encerramos 2023 com **caixa de cerca de R\$ 8,5 milhões, ou 6,4% do PL**.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

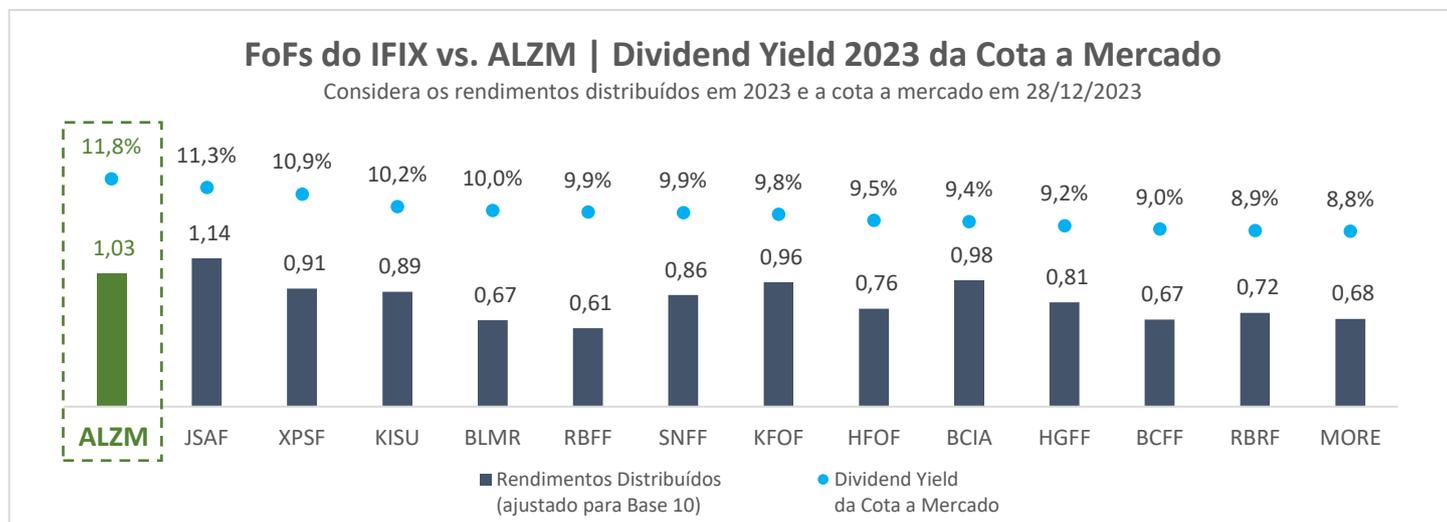
A estratégia adotada pelo Fundo segue entregando bons resultados, conforme demonstrado na tabela abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de **R\$ 0,0860/cota**, patamar que representa um **dividend yield LTM de 11,73%** considerando a data de fechamento de 12/01, e de 10,32%, considerando seu IPO.

Mês de Referência	Data de Referência	Data de Pagamento	Valor da Cota a Mercado*	Rendimento*	DY % a.m.
Dez/23	12/01/2024	22/01/2024	R\$ 8,79	R\$ 0,1088	1,24%
Nov/23	13/12/2023	21/12/2023	R\$ 8,59	R\$ 0,0900	1,05%
Out/23	14/11/2023	23/11/2023	R\$ 8,65	R\$ 0,0900	1,04%
Set/23	13/10/2023	23/10/2023	R\$ 9,28	R\$ 0,0800	0,86%
Ago/23	13/09/2023	22/09/2023	R\$ 9,30	R\$ 0,0800	0,86%
Jul/23	10/08/2023	21/08/2023	R\$ 9,25	R\$ 0,0710	0,77%
Jun/23	13/07/2023	21/07/2023	R\$ 9,32	R\$ 0,0850	0,91%
Mai/23	13/06/2023	22/06/2023	R\$ 9,19	R\$ 0,0850	0,93%
Abr/23	12/05/2023	22/05/2023	R\$ 9,10	R\$ 0,0850	0,93%
Mar/23	14/04/2023	25/04/2023	R\$ 8,38	R\$ 0,0850	1,01%
Fev/23	14/03/2023	21/03/2023	R\$ 8,51	R\$ 0,0850	1,00%
Jan/23	14/02/2023	22/02/2023	R\$ 8,36	R\$ 0,0870	1,04%

*A fim de prover maior comparabilidade, os valores foram ajustados ao desdobramento de cotas de 1 para 10 realizado em dezembro/2023.

Análise Comparativa

A incorporação do QAMI foi concluída no fim de outubro, e logo a partir de novembro o ALZM deixou de concentrar sua carteira em FII e passou a ser majoritariamente um FII de CRI. Assim, durante os 10 primeiros meses de 2023, concentrávamos as análises comparativas aos FoFs do IFIX, sendo que a performance do ALZM esteve sempre entre os líderes deste mercado. A fim de concluir este capítulo, na análise comparativa deste mês voltamos a comparação contra os 13 FoFs do IFIX, para verificar *qual foi o dividend yield destes fundos ao final de 2023, caso o investidor tivesse adquirido as cotas no primeiro pregão do ano*. Compilamos então o total de rendimentos distribuídos em 2023 e o comparamos com a cota a mercado do último pregão do ano. Conforme o gráfico abaixo, o **ALZM entregou o 2º maior rendimento nominal no ano e encerrou 2023 com o 1º Dividend Yield entre os FoFs do IFIX**. O investidor do ALZM recebeu o equivalente a R\$ 1,03/cota (valor já ajustado após o desdobramento) e ainda encerrou o ano com um Dividend Yield de 11,8% a.a., superior a todos os FoFs do IFIX. Em outras palavras, considerando que o ALZM se tornou mais rentável e diversificado no 4T23, pós-incorporação do QAMI, é razoável concluir que o Fundo encerrou o ano com uma performance satisfatória a seus investidores e segue sendo bastante atrativo em termos de risco x retorno.

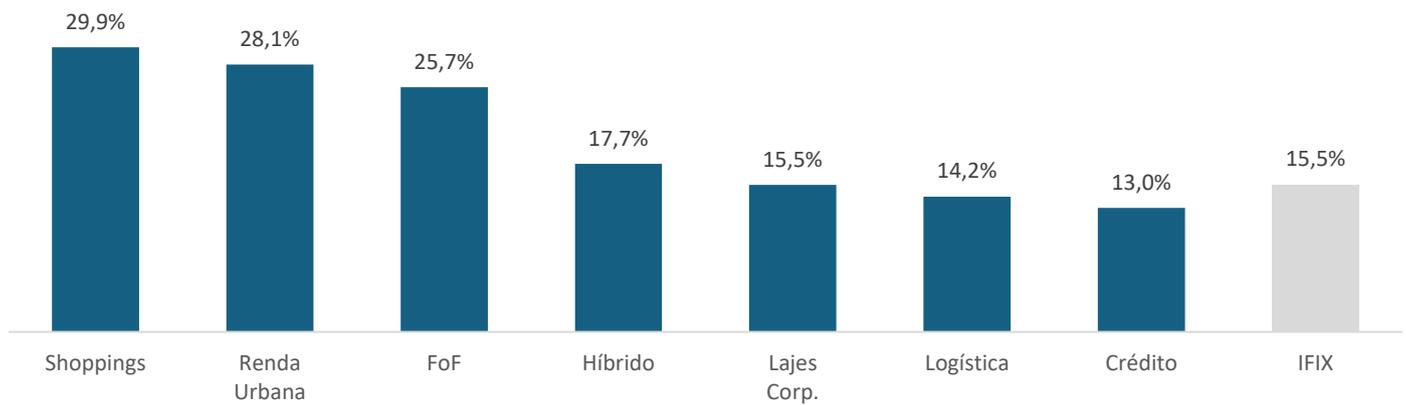


Fonte: Quantum, Alianza.

MERCADO

Apesar da volatilidade apurada na remuneração dos títulos públicos em 2023, o 2º semestre apresentou uma inflação mais controlada, com medidas arrecadatórias e estruturais importantes implementadas pelo Governo ou já aprovadas pelo Legislativo. Também contribuiu significativamente o aumento das expectativas quanto ao fim do ciclo de alta de juros do FED, após o CPI norte-americano (equivalente ao IPCA brasileiro) encerrar 2023 a 3,35%, com sinais claros de arrefecimento. São dados que favorecem diretamente os ativos domésticos de renda variável, a exemplo da ótima performance do IFIX no ano, que entregou um retorno de 15,5% a.a.. O trimestre foi marcado por uma forte alta em dezembro, quando o índice avançou 4,3% e compensou as perdas entre outubro e novembro (-1,4%), encerrando o 4T23 com alta de 2,9%. As classes de FILs que entregaram o maior retorno total no ano foram Shoppings, Renda Urbana e FoFs, com 29,9%, 28,1% e 25,7% no período, respectivamente.

Principais Segmentos do IFIX | Retorno Total em 2023

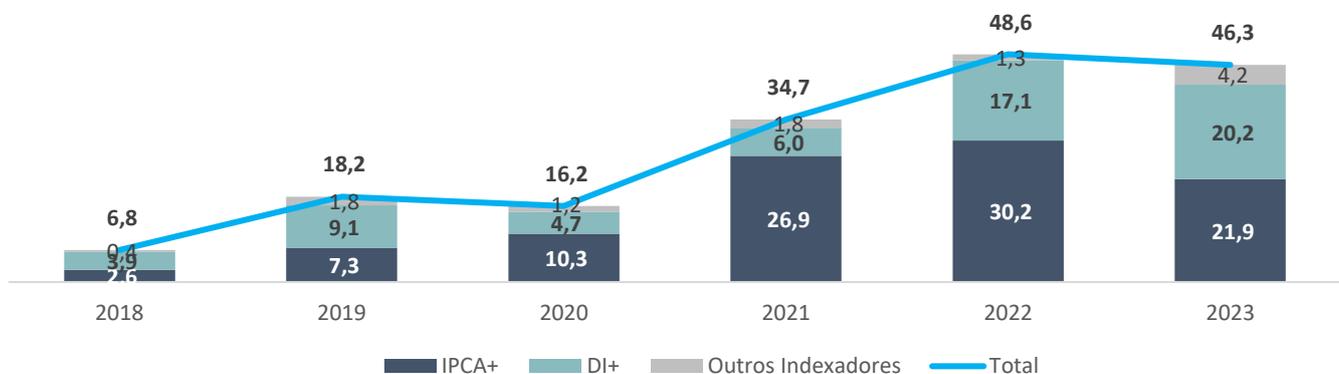


Fonte: Quantum/Alianza.

O mercado de CRIs performou muito bem em dezembro com a emissão de R\$ 9,2 bilhões em 114 séries de CRIs, volume muito superior à média mensal de 2023, de R\$ 3,9 bilhões em 52 séries. Os *spreads médios* de CRIs DI+ e IPCA+ continuam altos e atingiram DI+4,4% e IPCA+11,2% em dezembro, vs. DI+3,7% a.a. e IPCA+9,7% em novembro. Devido ao elevado volume emitido no mês, é possível que a também elevada demanda por CRIs tenha contribuído para o aumento do *spread*, em especial devido ao fato de os principais FILs de CRIs da indústria não estarem realizando ofertas públicas representativas. O mês foi marcado por grandes emissões corporativas, sendo os 3 maiores os seguintes: Itaú, de R\$ 1,5 bilhões em 4 séries, Votorantim Cimentos, de R\$ 793 milhões em 2 séries e Rede D'Or XII, de R\$ 750 milhões em 2 séries.

Mercado de CRI | Volume de Emissões

Em R\$ bilhões



Fonte: CETIP/Alianza.

RESULTADOS DETALHADOS

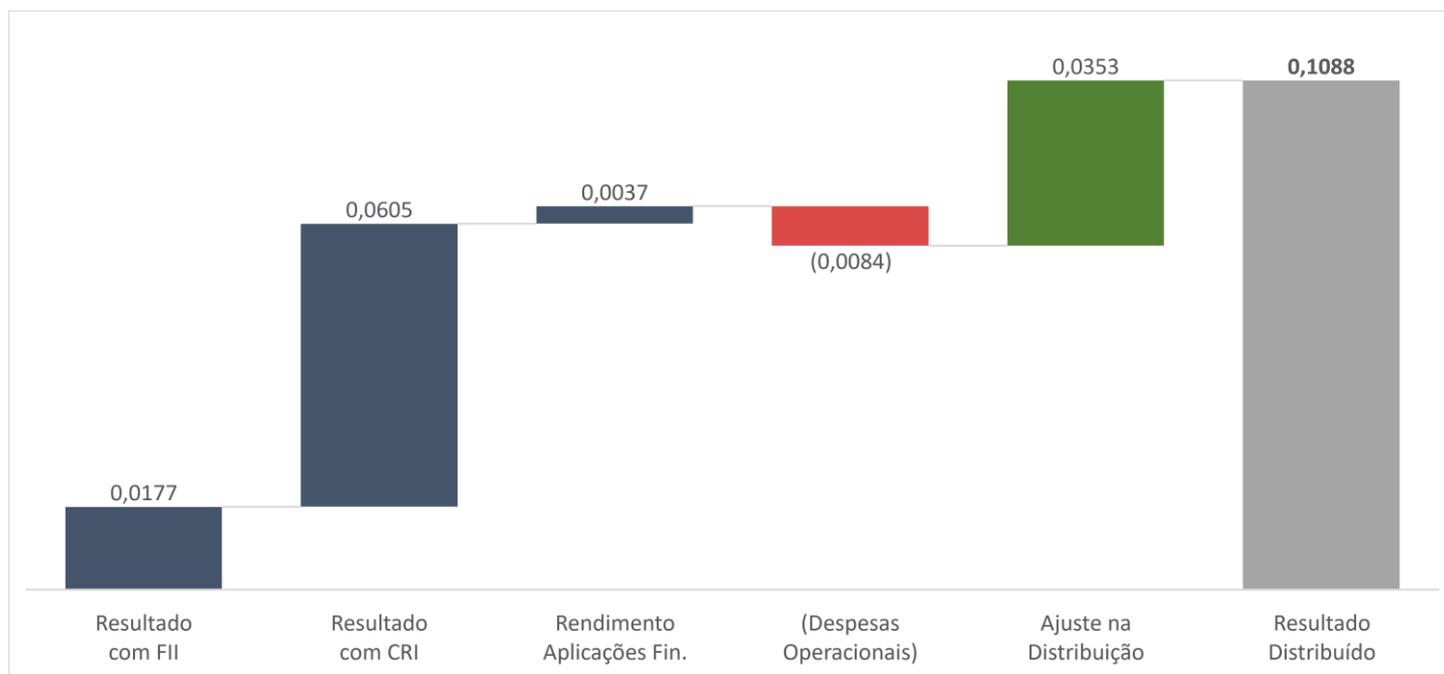
Após o pagamento dos custos decorrentes da incorporação do QAMI11 entre outubro e novembro, em dezembro o Fundo constatou uma normalização de seus gastos, e já se observam também os efeitos positivos do crescimento do Fundo para distribuição aos cotistas de forma mais objetiva.

No mês, os rendimentos ordinários da carteira de CRIs se mantiveram estáveis, dado que todos os ativos se mantiveram devidamente adimplentes com suas obrigações. O crescimento no rendimento gerado por esta classe ocorreu devido às alienações realizadas em CRIs indexados ao IPCA que destravaram a correção monetária, totalizando uma geração 8,8% superior à do mês de novembro. Já os rendimentos recebidos na carteira de FIIs foram essencialmente similares aos do mês anterior e, com isso, a somatória destes valores líquidos dos custos resultaram em uma geração de caixa distribuível no mês de **R\$ 0,0735/cota**.

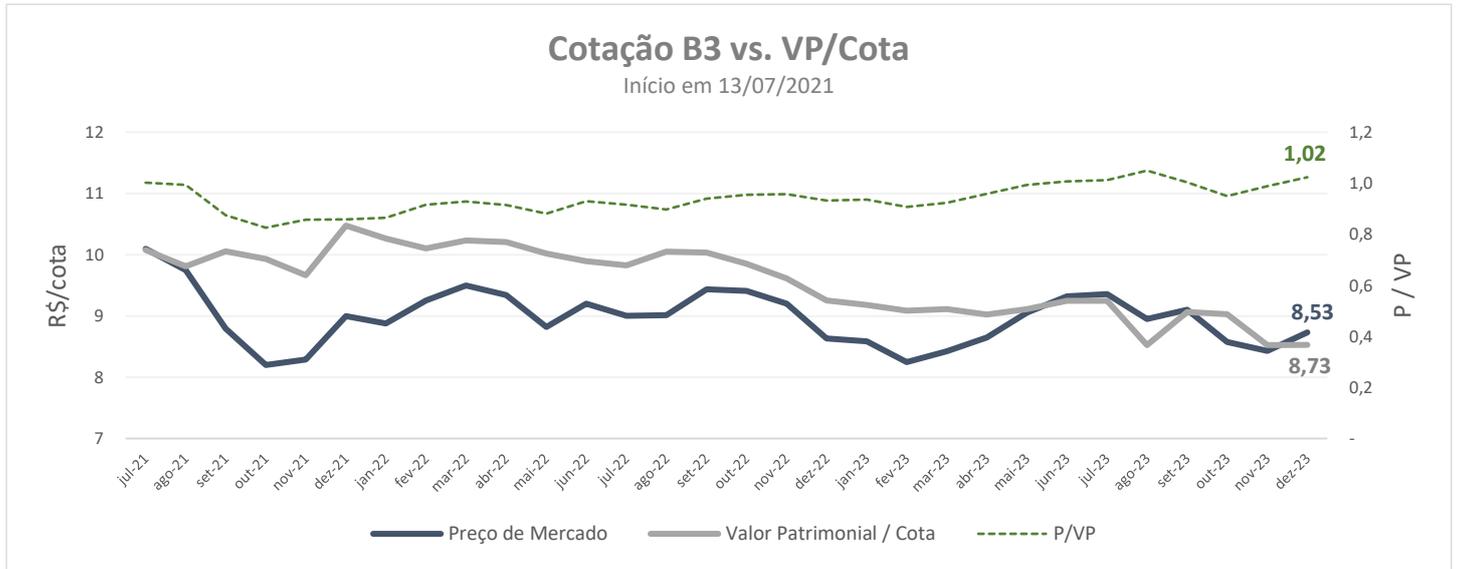
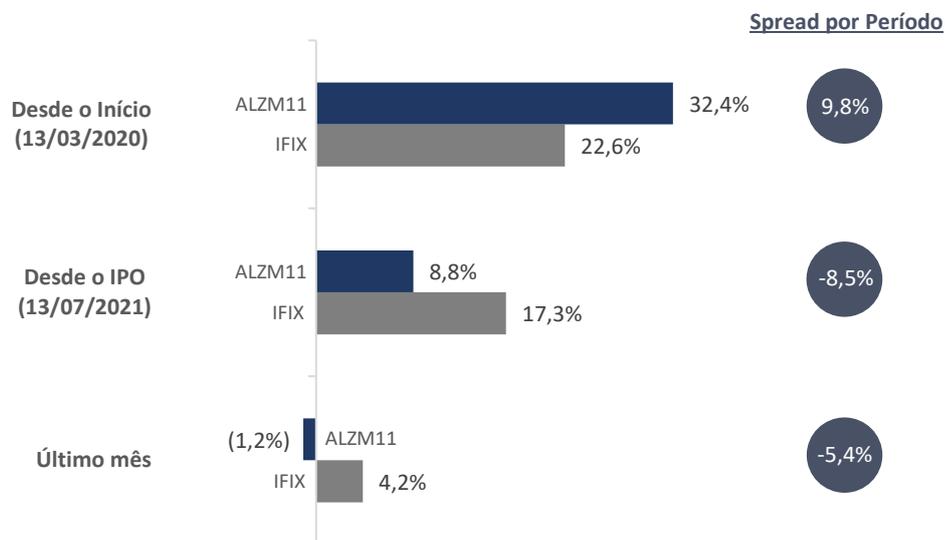
Esperamos um efeito positivo na geração de resultado para ambas as classes de ativos nos próximos meses, justificada pela escalada da inflação observada nos últimos meses de 2023 e que impactarão positivamente os pagamentos dos CRIs nos próximos meses: a média do IPCA entre agosto e outubro foi de 0,24% ao mês, enquanto novembro foi de 0,28% e dezembro de 0,56%.

O rendimento deliberado referente ao mês de dezembro/2023 foi de **R\$ 0,1088/cota, representando um dividend yield de 1,24% a.m. (ou 14,84% anualizado)**. Adicionalmente ao resultado gerado pelos ativos da carteira, foi usada parte da reserva de lucro oriunda das vendas de CRIs realizadas pelo QAMI antes da incorporação. Com isso, a gestão optou por distribuir o mínimo obrigatório de 95% do resultado caixa gerado no semestre, levando para 2024 uma reserva de **R\$ 0,0209/cota**.

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



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 no período.

PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (54,3%), Fundos Imobiliários (39,3%) e Caixa Líquido (6,4%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

Carteira de CRIs e FIs (93,6%)

Nome do Ativo	Setor de Atuação	Índice	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL
Alianza Offices FIM	Lajes Corp.	-	-	9.014.499	7,0%
CRI You	Residencial	DI	4,3%	7.396.969	5,7%
CRI Alphaville II	Residencial	IPCA	7,5%	7.176.565	5,5%
Zagros Multi. FII	Multiestratégia	-	-	6.380.299	4,9%
CRI Braspark	Logística	IPCA	7,5%	6.004.911	4,6%
CRI Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	5.957.436	4,6%
SIGR	Crédito	-	-	5.663.136	4,4%
AURB	Logística	-	-	5.286.712	4,1%
CRI Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	4.148.173	3,2%
KNIP	Crédito	-	-	4.003.523	3,1%
CRI Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	3.559.534	2,8%
CRI Balaroti	Varejo	DI	2,8%	3.500.898	2,7%
CRI You	Residencial	DI	4,3%	3.335.304	2,6%
CRI RZK II	Energia	IPCA	8,4%	3.269.184	2,5%
CRI Fragnani III	Indústria	IPCA	8,5%	2.916.615	2,3%
MORE	Crédito	-	-	2.507.145	1,9%
Mileto	Renda Urbana	-	-	2.483.775	1,9%
PATL	Logística	-	-	2.336.685	1,8%
CRI GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	2.310.182	1,8%
CRI Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	2.134.826	1,6%
CRI Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	2.117.470	1,6%
RBRY	Crédito	-	-	2.033.703	1,6%
CRI Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	2.025.168	1,6%
JFLL	Residencial	-	-	2.008.849	1,5%
CRI Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.972.822	1,5%
GCRI	Crédito	-	-	1.919.636	1,5%
CRI São Benedito	Residencial	DI	3,0%	1.885.072	1,5%
CRI Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	1.743.917	1,3%
CRI Even	Residencial	DI	1,6%	1.515.914	1,2%
CRI Helbor	Residencial	DI	3,0%	1.508.837	1,2%
VRTA	Crédito	-	-	1.424.890	1,1%
CRI Urbanes	Residencial	IPCA	9,0%	1.197.721	0,9%
CRI Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	1.120.954	0,9%
Alianza RE II FII	Logística	-	-	1.057.360	0,8%
CRI Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	1.015.149	0,8%
IRDM	Crédito	-	-	984.410	0,8%
CRI RNI III	Residencial	DI	2,0%	967.032	0,7%
MOFF	Lajes Corp.	-	-	887.997	0,7%
ASMT	Lajes Corp.	-	-	876.990	0,7%
CRI OPY	Saúde	IPCA	7,7%	843.221	0,7%
ALMI	Lajes Corp.	-	-	788.670	0,6%
CRI Fragnani III	Indústria	DI	4,0%	459.814	0,4%
CRI Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	180.947	0,1%
CRI Urbanes	Residencial	IPCA	9,0%	4.108	0,0%
Outros FIs	Diversos	-	-	1.241.676	0,9%
				121.168.700	93,6%

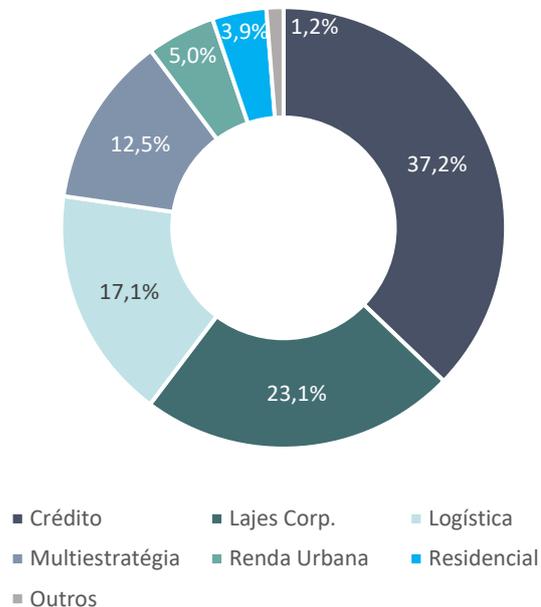
Composição da Carteira de FII

(em % do PL)



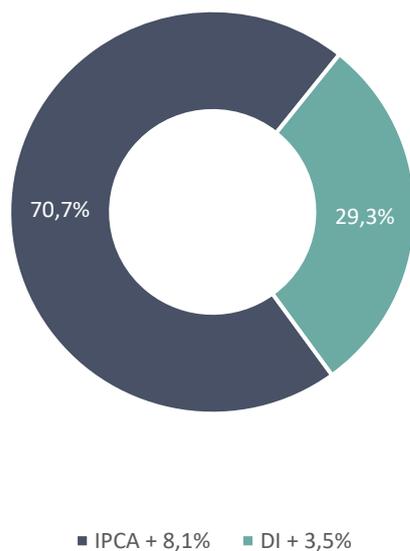
Classes de FII

(em % da Carteira de FII)



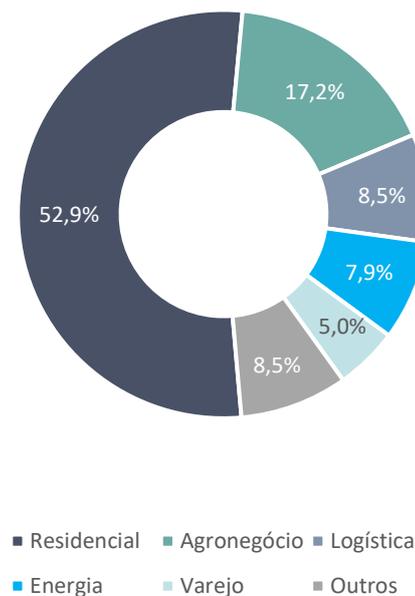
Carteira de CRI por Indexador

(em % da Carteira de CRI)



Carteira de CRI por Setor

(em % da Carteira de CRI)



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Alphaville II Loteamentos diversos

Código IF	21G0856704
Data da Emissão	27/07/2021
Vencimento	22/07/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,50%

Resumo: A Alphaville é uma das maiores desenvolvedoras de condomínios fechados de alto padrão do Brasil e é historicamente conhecida por seus empreendimentos em Barueri, próximos de São Paulo/SP. Este CRI antecipou recebíveis de empreendimentos já entregues e os destinou ao financiamento de obras de novos projetos.

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval da Alphaville S.A. e Fundo de Reserva

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Índice de Cobertura de Fluxo (Recebíveis/PMT CRI) em 228% em out/23.

Balaroti Curitiba/PR



Código IF	21L0329277
Data da Emissão	06/10/2019
Vencimento	23/10/2029
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,00%

Resumo: Fundada em 1975, a Balaroti é a maior rede de material de construção do Paraná. Em 2022 possuía 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 1x PMT.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. CRI com Razão de Garantia 3T23 em 174% e Balaroti com Dívida Líquida/EBTDA 2022 em 1,70x



Braspark

Garuva/SC

Código IF	21H0926710
Data da Emissão	30/08/2021
Vencimento	20/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,50%

Resumo: A Braspark é a desenvolvedora e administradora de um novo condomínio logístico em Garuva/SC, cujo foco é o atendimento da logística portuária da região. O CRI financiou as obras das fases II e III do empreendimento, que foram locadas ao Grupo Ascensus por R\$ 23,00/m²;

Garantias: Aval do Grupo Ascensus e Braspark, CF de Direitos Creditórios, AF do Imóvel, AF de ações da Braspark, Fundo de Reserva mín. de 2x PMT.

Situação: Adimplente e obras foram concluídas em set/23. Imóvel integralmente locado a R\$ 23,00/m².

Copagril

Marechal Cândido Rondon/PR



Código IF	21C0711012 / 21C0804527 21C0804567 / 21C0804584
Data da Emissão	12/04/2021
Vencimento	Entre 03/2028 e 03/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,80%

Resumo: A Copagril é uma das maiores cooperativas agrícolas do Brasil e tem como foco a produção, armazenagem e comercialização de grãos e insumos de alimentação animal. Possui mais de 50 unidades no PR e MS e 5.900 associados. Este CRI financiou, em especial, a aquisição e reforma da Fábrica de Rações em Marechal Cândido Rondon/PR.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval da Copagril.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Copagril com Dívida Líquida/EBITDA 2022 de 3,2x.



Embraed

Balneário Camboriú/SC

Código IF	21C0805362 / 21C0805365 21C0805371 / 21C0805373
Data da Emissão	30/03/2021
Vencimento	25/03/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,00%

Resumo: A Embraed é uma das principais incorporadoras brasileiras no segmento de luxo e é conhecida por seus "arranha-céus" residenciais em Balneário Camboriú/SC. Este CRI contribuiu ao financiamento de 6 empreendimentos da Companhia, que somados representam + 1 bi em VGV. Em set/23 4 deles já tinham sido 100% vendidos.

Garantias: CF de Direitos Creditórios. Aval PF e PJ, da Embraed.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Embraed com Dívida Líquida/Patrimônio Líquido Ajustado 2022 de 0,35x.

Even

São Paulo/SP



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

Resumo: A Even (EVEN3) é uma das maiores incorporadoras do Brasil e 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. Razão de Garantia de Saldo em 428%.



Fragnani III

Dias D'Ávila/BA

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

Resumo: O Grupo Fragnani é uma das maiores empresas brasileiras do segmento de revestimentos cerâmicos, atendendo tanto o mercado interno quando o externo. Sediada e com unidades fabris em Cordeirópolis/SP, este CRI contribuiu ao financiamento da nova fábrica do grupo em Dias D'Ávila/BA, que atenderá o Norte e Nordeste do Brasil.

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 2022 em 5,1x. Em 3T23 o indicador cai para 4,24x.

GS Souto II

José Raydan/MG



Código IF	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; andamento médio das obras das 4 CGH relacionadas ao CRI em 99% (ref. nov/23).



Código IF	20C1008009
Data da Emissão	20/03/2020
Vencimento	30/08/2024
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,95%

Resumo: A Helbor foi fundada em 1977 e é uma das maiores incorporadoras do Brasil, estando listada no segmento de Novo Mercado da B3 desde 2007. Seu foco é a Região Metropolitana de São Paulo/SP e este CRI financiou a aquisição de diversas matrículas em áreas nobres da Cidade de SP para futuros desenvolvimentos imobiliários.

Garantias: AF das cotas da SPE proprietária das diversas matrículas e AF das matrículas.

Situação: Adimplente. Não dispõe de covenants.

OPY
Belo Horizonte/MG



Código IF	21H0888186
Data da Emissão	16/08/2021
Vencimento	15/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,36%

Resumo: OPY Health, controladora da ONM Health, é o braço de Private Equity em Health da IG4 Capital. A empresa foca na aquisição de hospitais e na prestação de serviços não-clínicos a eles. Em 2021 dispunha da gestão de dois hospitais, que juntos representam mais de 800 leitos.

Garantias: Aval da Opy Health. Penhor das ações da concessionária ONM Health. Cessão Fiduciária dos recebíveis da conta de rescisão da COPASA, Fiança de 3x PMTs e Fundo de Reserva de 1x PMT.

Situação: Operação adimplente e *covenants* enquadrados, com destaque ao ICSD de 2,3x no encerramento de 2022 (vs mínimo de 1,3x).



RNI III

São Paulo/SP

Código IF	19B0177968
Data da Emissão	15/02/2019
Vencimento	15/02/2029
Indexador	DI
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.

RZK II

Tanabi/SP



Código IF	21K0637078
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	18/11/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,70%

Resumo: A RZK Energia oferece soluções de geração, comercialização e eficiência energética, dentro do mercado de energia renovável. Este CRI financiou a construção de 3 usinas fotovoltaicas no Estado de São Paulo, com capacidade total de 18 MWp. A geração tem a Claro como única *offtaker*.

Garantias: Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fiança até *completion* financeiro e Fundo de Reserva de 3 PMTs.

Situação: Usinas entregues e em operação. ICSD 9M23 em 146%.



São Benedito

Cuiabá/MT

Código IF	2211607693
Data da Emissão	26/12/2022
Vencimento	16/01/2030
Indexador	DI
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 a obras de seus empreendimentos.

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

Situação: Operação adimplente. Índice de Cobertura em 183% em nov/23.

Tribeca

Londrina/PR



Código IF	23F2474864
Data da Emissão	27/06/2023
Vencimento	15/10/2026
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%

Resumo: O Tribeca é um empreendimento residencial em Londrina, PR, desenvolvido pela Montrecom Construções, incorporadora tradicional da região. No momento da emissão do CRI, o empreendimento já estava com cerca de 50% das unidades vendidas e com obras em 23,4%.

Garantias: CF dos recebíveis do empreendimento Tribeca, AF de cotas da SPE, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Situação: Operação adimplente; andamento das obras em 42,7% (nov/23).



Código IF	21D0503168 / 21D0503170
Data da Emissão	16/04/2021
Vencimento	20/04/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%

Resumo: O Grupo Urbanes é especializado no desenvolvimento de loteamentos em Santa Maria (RS) e na administração de parques públicos. Já desenvolveu +1.500 lotes e administram 8 grandes parques no Brasil. Este CRI antecipou os recebíveis da carteira de recebíveis dos loteamentos da companhia.

Garantias: Fiança PF e PJ, CF dos recebíveis dos empreendimentos, Coobrigação. Fundo de Reserva de 2x PMTs.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Razão de Garantia de Fluxo em 170% em jul/23.

Vivendas

São José/SC



Código IF	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 das unidades e das quotas da SPE do empreendimento.

Situação: Operação adimplente; obras concluídas em jul/23.



Código IF	21H0001650
Data da Emissão	06/08/2021
Vencimento	25/06/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,00%

Resumo: A Wimo é uma plataforma B2B e B2C de home equity no Brasil e nasceu de uma parceria entre Galápagos Capital e WIZ, na qual a primeira desenvolve a estruturação financeira, em especial, e a segunda origina e gerencia a operação do negócio. Este CRI antecipou recebíveis de 122 contratos de home equity e o ALZM investiu no CRI Sênior.

Garantias: AF dos imóveis e Fundo de Reserva de 3x PMT.

Situação: Adimplente e com covenant de Razão de Garantia de Saldo desenquadrado, em 125,8% (vs mín. 95%). Apesar disso, a Razão de Garantia de Fluxo está muito confortável, com média 11M23 de 278%, e este excesso está sendo utilizado para amortizar extraordinariamente o CRI Sênior, investido pelo ALZM11, trazendo-nos bastante conforto.

You
São Paulo/SP



Código IF	21L0329277
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	10/11/2026
Indexador	DI
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, na mesma cidade, para o desenvolvimento de novos projetos.

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 46,7% (ref. out/23) e Razão de Garantia em 160%.

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 da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

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.

