



**ALZM11 - ALIANZA  
MULTIESTRATÉGIA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Novembro 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 <b>R\$ 0,90/Cota</b>	Cotação de Fechamento (13/Dez) <b>R\$ 85,92/Cota</b>	
Yield Mensal (13/Dez) <sup>1</sup> <b>1,05%</b>	Yield Anualizado (13/Dez) <sup>2</sup> <b>12,57%</b>	
<b>Referência</b> Novembro	<b>Data Base</b> 14/12/2023	<b>Pagamento</b> 21/12/2023

### Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (30/Nov) <b>R\$ 127.987.217</b>	Patrimônio Líquido (30/Nov) <b>R\$ 132.710.343,15</b>
Cota a Mercado (30/Nov) <b>R\$ 84,31/Cota</b>	Cota Patrimonial (30/Nov) <b>R\$ 87,42/Cota</b>
Relação P/VP (30/Nov) <b>0,96x</b>	

### Volume Negociado

Média Diária Negociada (Nov/23) <b>R\$ 181.756</b>	Presença em Pregões (Nov/23) <b>100%</b>	Quantidade de cotistas (Nov/23) <b>5.421 (+2,1% vs. Out)</b>
--	--	--

### ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR <sup>3</sup> ) <b>121,46%</b>
---

<sup>1</sup> **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 13/12/2023;

<sup>2</sup> **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 13/12/2023;

<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

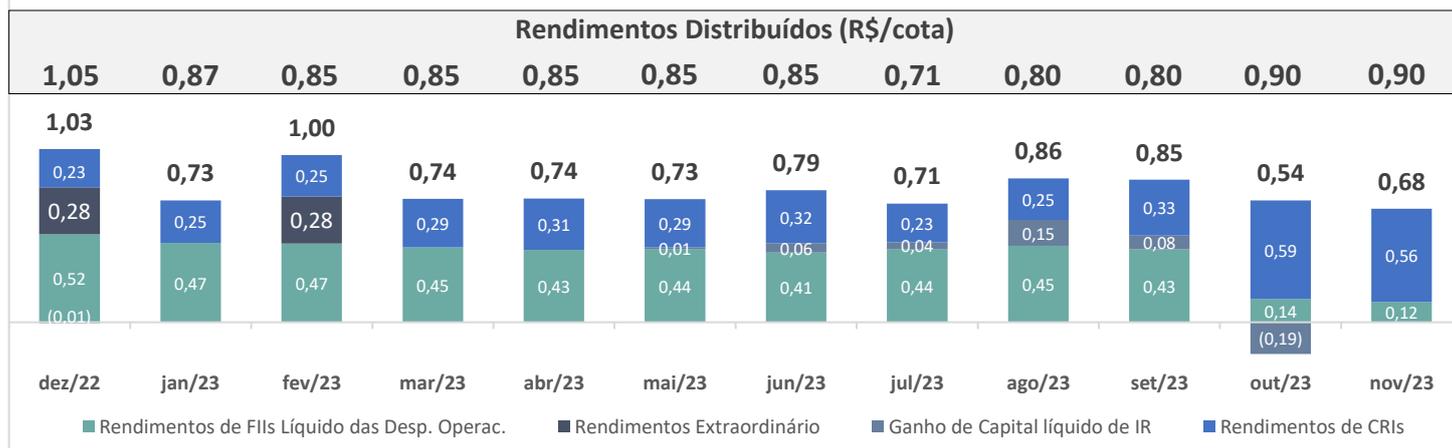
Após a conclusão da incorporação do QAMI11 pelo ALZM11, notamos que o mercado vem indicando boa aceitação pelo movimento realizado, principalmente devido à apreciação da nossa cota no mercado secundário, que no pregão de 13/12 fechou cotada a R\$ 85,92, mas também devido a reviews públicos positivos, como o disponibilizado no canal “Lucas FII - Fundos Imobiliários” (“#ALZM11 - Fusão fez muito bem para o fundo!”). Adicionalmente, já se percebe um incremento importante na liquidez do Fundo no mercado secundário e crescimento na quantidade de cotistas.

No mês, realizamos pequenas compras de fundos imobiliários e movimentamos a carteira de CRIs. Um dos CRIs investidos realizou amortização extraordinária e destravou parte do IPCA acruado, contribuindo para elevação da distribuição. Quanto à carteira de FIIs, não tivemos prejuízos ou ganhos de capital com alienação de ativos e ainda incorremos em pequeno impacto na geração distribuída devido a custos finais da incorporação do QAMI11, como taxas da B3. Além disso, alguns fundos reduziram sua base de distribuição no mês, fruto do IPCA mais fraco ou de ajustes de carteira com prejuízo realizado pelos mesmos. Porém como esperado, o resultado caixa base gerado pelos rendimentos recorrentes apresentou patamar mais robusto, puxados pelos resultados dos CRIs da nossa carteira.

Assim, **o rendimento deliberado referente ao mês de novembro será de R\$ 0,90/cota** e será pago em 21/12 para os cotistas posicionados em 14/12 (“data com”). Esta distribuição equivale a um **dividend yield de 1,05% a.m. (ou 12,57% anualizado)** em relação à cotação de fechamento do dia 13/12, ou R\$ 85,92.

### Evolução do Lucro Caixa

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



Encerramos o mês de novembro com a carteira de Fundos Imobiliários representando cerca de **31,6%** do Patrimônio Líquido do AZLM, divididos nas seguintes classes: 44,3% em crédito, 21,8% em lajes corporativas, 20,2% em logística, 7,4% em renda urbana, 4,8% em residencial e 1,5% em outros segmentos.

Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 0,96 em 13/12. Como o ALZM investe majoritariamente em FIIs descontados, com média P/VP da carteira em 0,91, **a carteira de FIIs segue com duplo desconto de aproximadamente 12% relação ao valor patrimonial de suas posições** ( $0,96 * 0,91 = 0,88$ ), podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.

Na carteira de CRIs, reduzimos a participação do CRI YOU e houve a amortização extraordinária de parte do CRI Embraed. Estes efeitos reduziram a concentração e, consequentemente, o risco da nossa carteira, o que possibilitou incrementarmos a posição em outros dois CRIs: OPY e RZK, melhorando o perfil e o carregamento da mesma. Mantemos a diversificação da carteira de CRIs com 23 devedores diferentes, que representam **61,9% do Patrimônio Líquido, com carregamento equivalente a IPCA+ 8,5% a.a.**

O caixa do fundo finalizou o período representando cerca de **6,5% do PL**, ou cerca de R\$ 8,6 milhões. Pretendemos trabalhar com nível de caixa na ordem de 2%, sendo que o restante deverá ser utilizado na aquisição de oportunidades encontradas em FIIs ou CRIs do mercado.

Na visão competência, a variação contábil apurada foi de -4,6 p.p. no ALZM, enquanto o IFIX encerrou o mês em 0,66 p.p.. Historicamente, o ALZM performou em -2,4 p.p. (spread) diante do IFIX desde a 3ª emissão de cotas, ocorrida em junho de 2021, e em +16,4 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo “Retorno Histórico”, na página 7 deste relatório.

## RENTABILIDADE

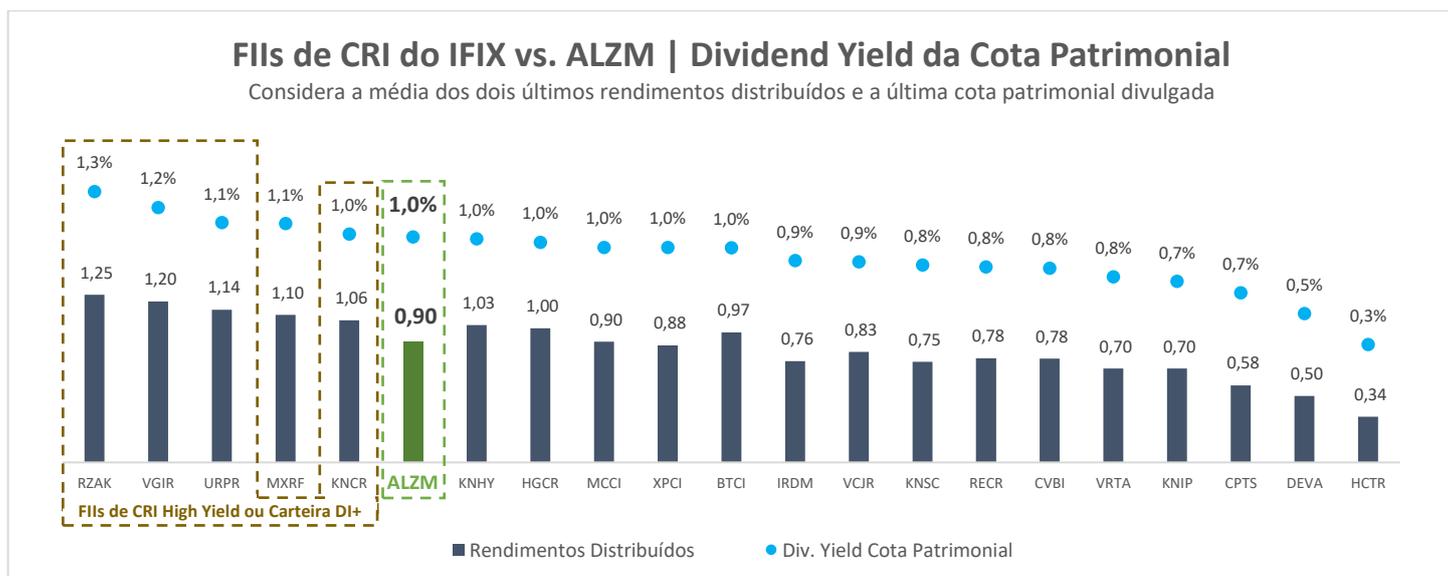
### Histórico de Distribuição

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\$ 0,86/cota**, patamar que representa um **dividend yield LTM de 11,96%** considerando a data de fechamento de 13/12, e de 10,28%, considerando seu IPO.

Mês de Referência	Data de Referência	Data de Pagamento	Valor da Cota a Mercado	Rendimento	DY % a.m.
<b>Nov/23</b>	<b>13/12/2023</b>	<b>21/12/2023</b>	<b>R\$ 85,92</b>	<b>R\$ 0,90</b>	<b>1,05%</b>
Out/23	14/11/2023	23/11/2023	R\$ 86,51	R\$ 0,90	1,04%
Set/23	13/10/2023	23/10/2023	R\$ 92,77	R\$ 0,80	0,86%
Ago/23	13/09/2023	22/09/2023	R\$ 93,02	R\$ 0,80	0,86%
Jul/23	10/08/2023	21/08/2023	R\$ 92,50	R\$ 0,71	0,77%
Jun/23	13/07/2023	21/07/2023	R\$ 93,23	R\$ 0,85	0,91%
Mai/23	13/06/2023	22/06/2023	R\$ 91,87	R\$ 0,85	0,93%
Abr/23	12/05/2023	22/05/2023	R\$ 90,97	R\$ 0,85	0,93%
Mar/23	14/04/2023	25/04/2023	R\$ 83,80	R\$ 0,85	1,01%
Fev/23	14/03/2023	21/03/2023	R\$ 85,05	R\$ 0,85	1,00%
Jan/23	14/02/2023	22/02/2023	R\$ 83,55	R\$ 0,87	1,05%
Dez/22	13/01/2023	20/01/2023	R\$ 86,45	R\$ 1,05	1,21%

### Análise Comparativa

Após a incorporação do QAMI, a carteira do ALZM passou a se concentrar principalmente em CRIs. Assim, neste mês, mantivemos a análise do *Dividend Yield da Cota Patrimonial* do ALZM com os 21 FIIs de CRI do IFIX, a fim de compará-lo com seus *peers* de crédito. Esta visão contábil é valiosa, pois permite verificar a rentabilidade do capital do FII sem considerar eventual desconto ou prêmio da precificação a mercado. Para compará-los adequadamente, vale destacar que entre os *peers* do ALZM há FIIs de CRI High Yield ou especializados em apenas um indexador, enquanto a carteira de CRI do ALZM possui um perfil *Mid-Risk*, que consegue combinar maior retorno com risco de crédito controlado, e é diversificada entre indicadores DI+ e IPCA+. Desconsiderando os FIIs de CRI High Yield ou que possuem carteira concentrada em CRI DI+, destacados abaixo, o **ALZM entregou o 2º maior dividend yield da cota patrimonial nos últimos dois meses, com média de R\$ 0,90/cota, que equivale a 1,0% a.a.**

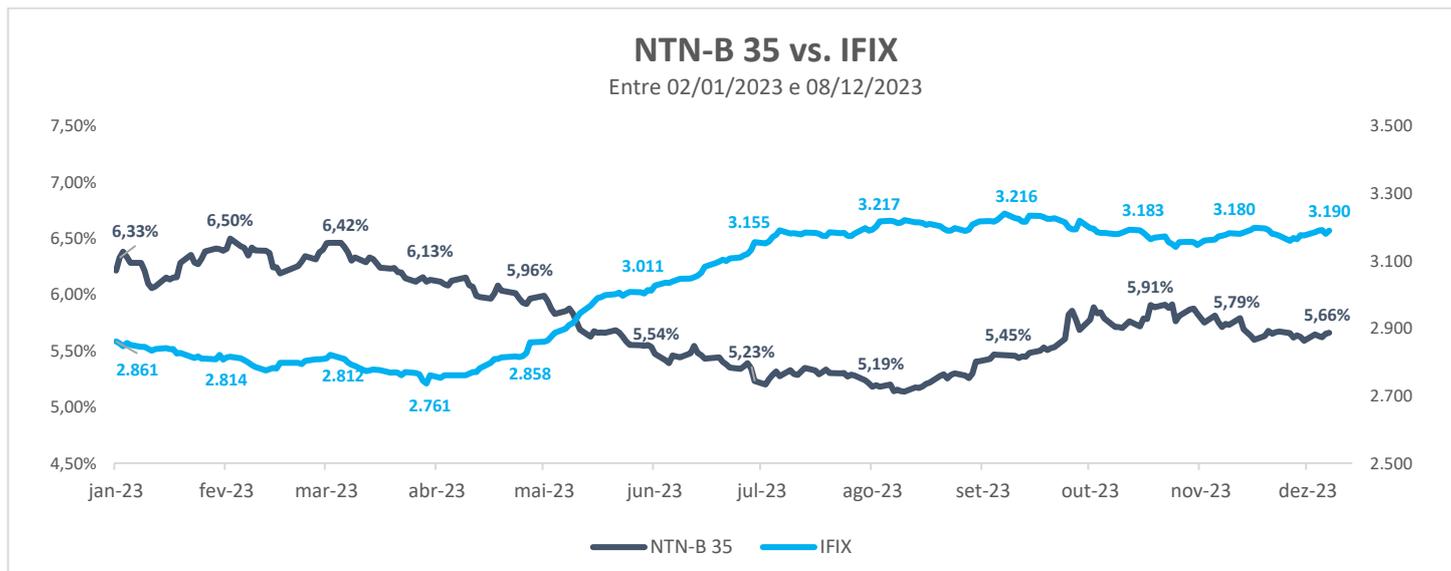


Fonte: Quantum, Alianza.

<sup>1</sup> As cotas dos FII BTCI, CPTS, MXRF e VGIR são negociadas na base R\$ 10,00 e, portanto, seus rendimentos foram ajustados para melhor refletir este comparativo.

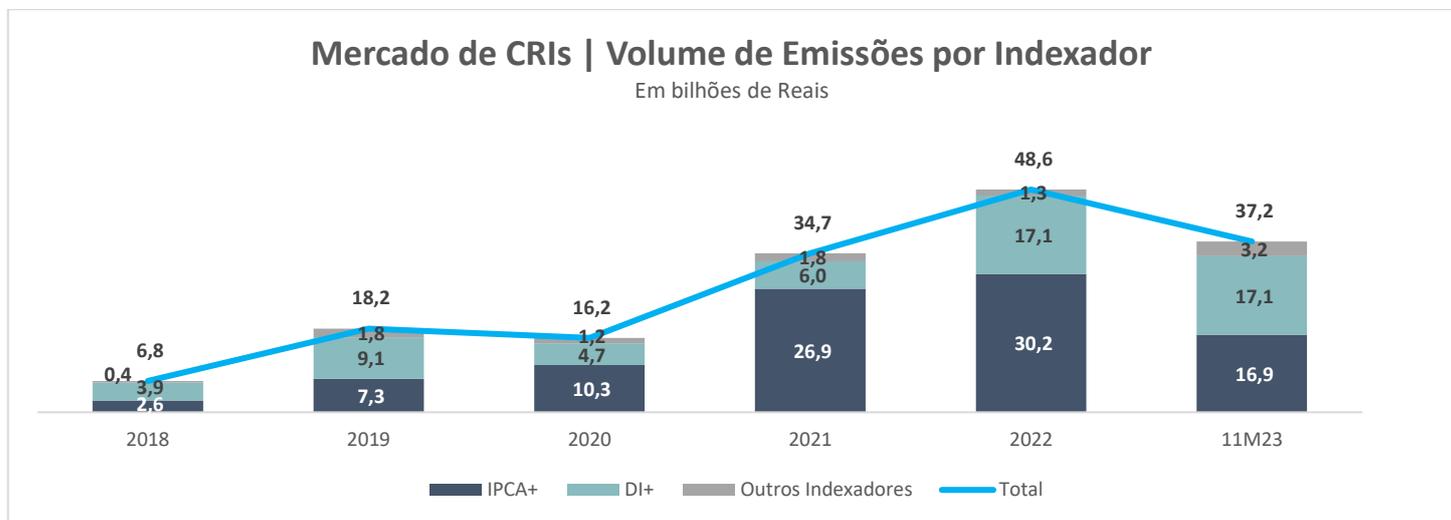
## MERCADO

O IFIX encerrou o mês de novembro com alta de 0,66%, corrigindo parte da queda de 1,97% em outubro. Os segmentos de maior alta foram Shoppings, FoFs e Renda Urbana, de 1,7%, 1,3% e 1,2%, respectivamente. Houve queda somente no segmento de Crédito, de -0,4%, concentrada nos FIIs de CRI de carteira em IPCA+. Vemos essa alta do IFIX como reflexo da rápida redução do *spread* de diversos vértices da NTN-B em novembro. A NTN-B 35, por exemplo, caiu 25bps em outubro e chegou a alcançar o patamar de IPCA + 5,60% a.a., que foi atingido pela última vez em setembro de 2023. Essa reversão é reflexo, em especial, da percepção dos mercados de que a inflação global está mais controlada e que o ciclo de alta de juros do FED está próximo do final. No âmbito fiscal, o cenário doméstico continua desafiador, com previsão do déficit de 2023 atingir 1,08% do PIB. Apesar disso, a inflação tem estado sob controle nos últimos meses: desde maio de 2023, por exemplo, o IPCA mensal tem sido inferior ou igual a 0,26% a.m..



Fonte: Quantum/Alianza.

O mercado de CRIs performou bem ao longo do segundo semestre, e no mês de novembro não foi diferente. Foram emitidos R\$ 3,4 bilhões em 46 operações, patamar levemente superior à média mensal de R\$ 3,3 bilhões em 2023. O *spread médio* dos CRIs DI+ continuam em alta e atingiram DI+3,7% a.a., versus 3,0% de setembro, enquanto os de IPCA se mantiveram próximos da média de 10,3% em 2023. Vemos o aumento do *spread* DI+ como algo compensatório à progressiva redução do CDI realizado, reflexo dos cortes do COPOM à SELIC Meta. Quanto aos CRIs IPCA+, entendemos a manutenção do patamar da remuneração está relacionada (i) ao aumento da remuneração dos títulos públicos a partir de setembro e (ii) às poucas ofertas públicas de FIIs de CRI no 2º semestre, que restringe o aumento da demanda por este tipo de ativo. As 3 maiores emissões deste mês foram os CRIs Multiplan, de R\$ 600 milhões em 3 séries, o Renogrid, de R\$ 500 milhões em 2 séries e o Direcional XII, de R\$ 250 milhões em 3 séries. O primeiro e o último são de risco corporativo, enquanto o segundo é de geração solar distribuída.



Fonte: CETIP/Alianza.

## RESULTADOS DETALHADOS

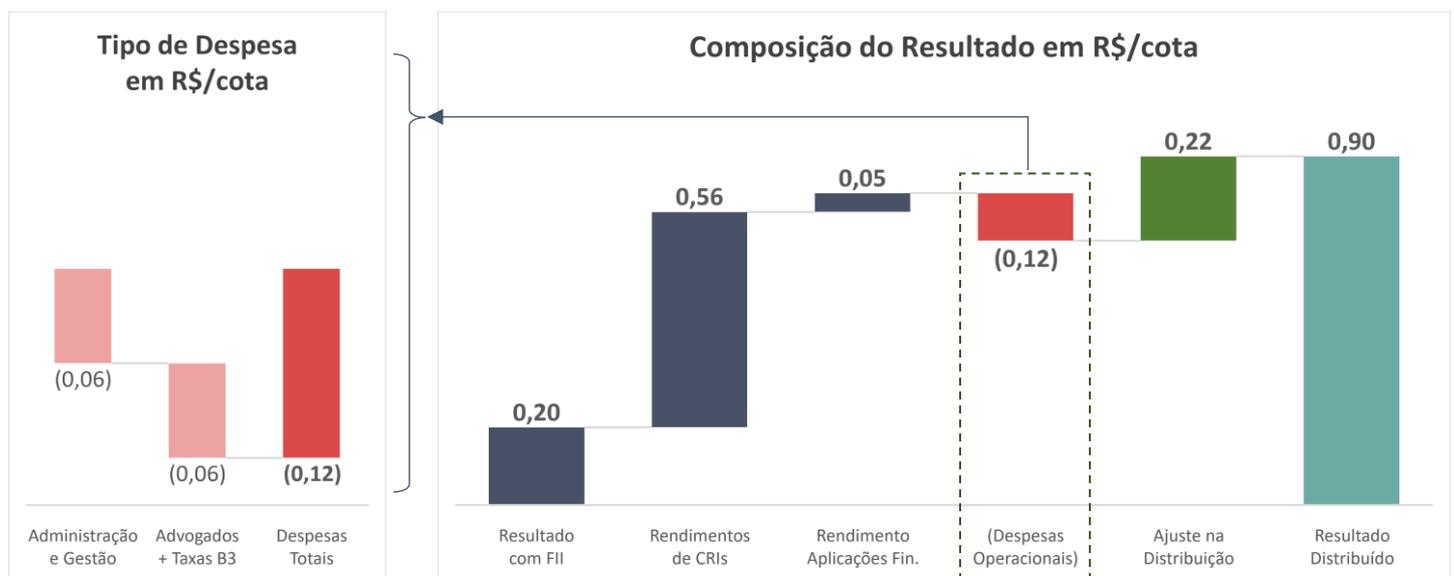
No gráfico abaixo apresentamos os últimos custos da fusão dos fundos que impactaram o resultado do ALZM11, referentes desembolsos com advocacia para criação dos documentos da fusão, assim como taxa cobrada pela B3. Esses valores impactaram a distribuição em R\$ 0,06/cota que, quando excluídos, já se observa o efeito da diluição e redução dos custos fixos do Fundo.

No mês, os rendimentos da carteira de CRIs apresentaram uma leve redução de R\$ 0,03/cota diante do mês anterior, totalizando R\$ 0,56/cota, fruto da venda de parte do CRI YOU e da amortização do CRI Embraed. A redução foi compensada pelo incremento do rendimento do caixa do Fundo, reflexo da alienação dos CRIs citados. Já a carteira de FIIs apresentou leve retração nos rendimentos gerados, fruto de uma diminuição das deliberações de alguns fundos investidos pelo menor IPCA no período (ex.: MORC11 e RBRY11).

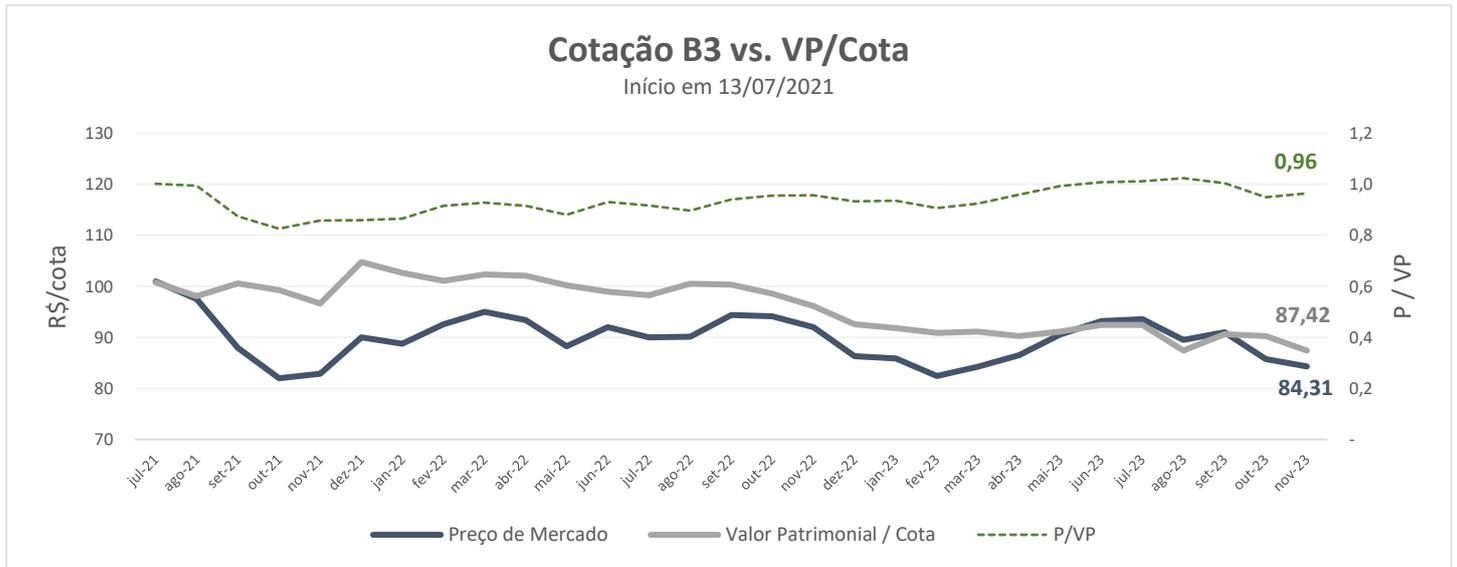
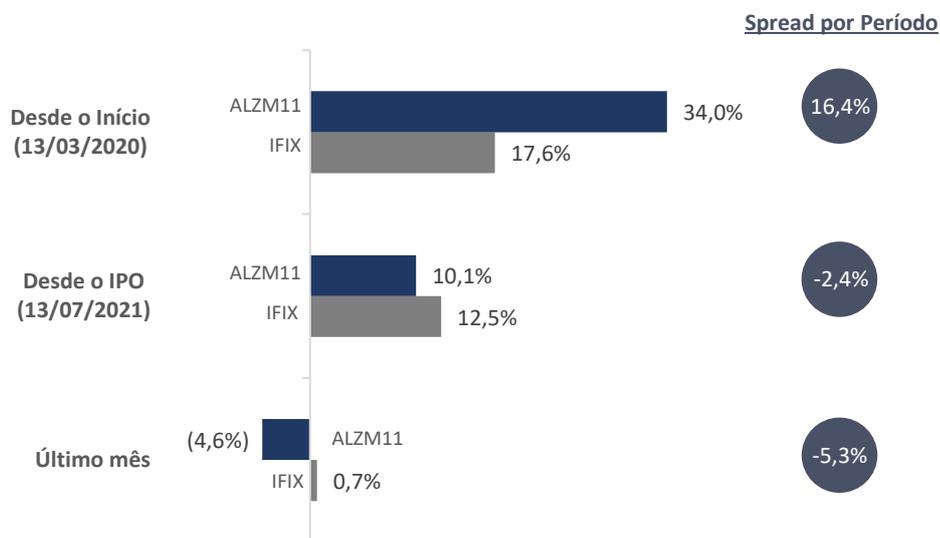
Ao contrário do ocorrido no mês anterior, não houve nenhum ajuste mandatário na carteira e nenhuma venda de fundos. Ao término dos ajustes da carteira, iniciaremos novamente o processo de gestão ativa visando a geração de ganhos de capital através de operações no mercado secundário.

Todos os efeitos acima somados resultaram em uma geração de caixa distribuível no mês de R\$ 0,68/cota. Dada a robusta posição de reservas associada ao nosso intuito de manutenção dos rendimentos deliberados em patamar próximo a 1,0% ao mês, **deliberamos a distribuição de R\$ 0,90/cota neste mês, que equivale a um *dividend yield* de 1,05% a.m. (ou 12,57% anualizado)** em relação à cotação de fechamento do dia 13/12, ou R\$ 85,92. Para tanto, foram consumidos R\$ 0,22/cota das reservas, que fecharam o período em **R\$ 0,57/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.

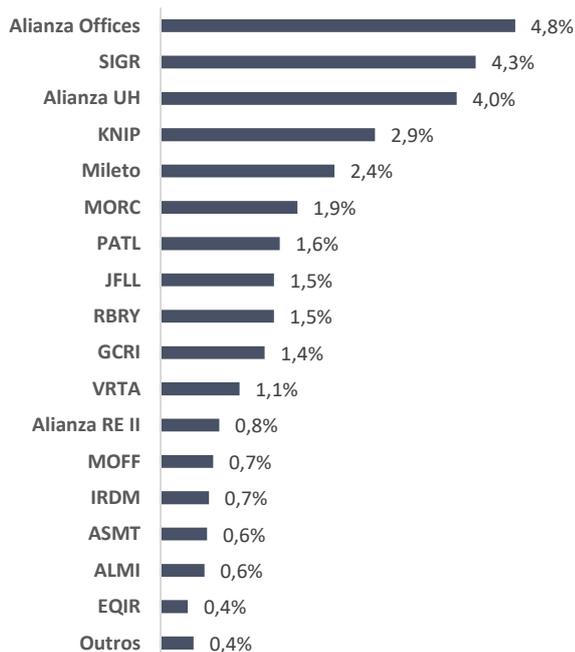
## PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (61,9%), Fundos Imobiliários (31,6%) e Caixa Líquido (6,5%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

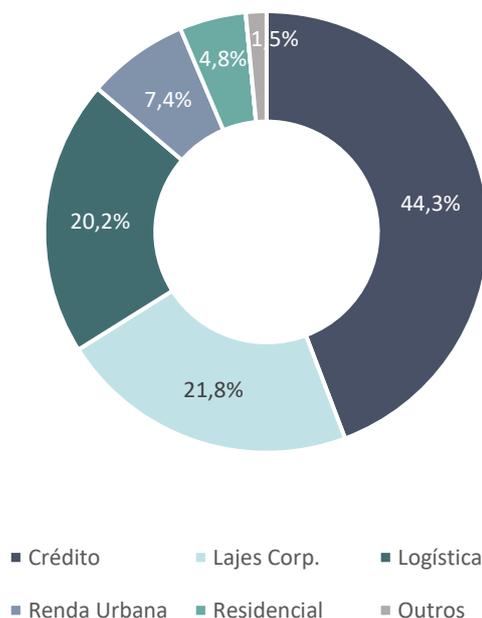
### Carteira de Fundos Imobiliários (31,6%)

FII	Gestor	Setor	Quantidade	Alocação em R\$	% PL	Periodicidade dos Rendimentos
Alianza Offices	Alianza	Lajes Corp.	4.488	6.440.682	4,8%	Mensal
SIGR	SIG	Crédito	58.990	5.663.040	4,3%	Mensal
Alianza UH	Alianza	Logística	63.770	5.321.303	4,0%	Mensal
KNIP	Kinea	Crédito	41.891	3.853.134	2,9%	Mensal
Mileto	Alianza	Renda Urbana	56.400	3.121.283	2,4%	Mensal
MORC	More	Crédito	28.500	2.457.555	1,9%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	33.865	2.143.655	1,6%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	2.039.942	1,5%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	20.388	2.034.926	1,5%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	1.872.349	1,4%	Mensal
VRTA	Fator	Crédito	16.010	1.419.927	1,1%	Mensal
Alianza RE II	Alianza	Logística	2.506	1.056.221	0,8%	Mensal
MOFF	Alianza	Lajes Corp.	944	944.000	0,7%	Mensal
IRDM	Iridium	Crédito	12.005	869.522	0,7%	Mensal
ASMT	Asa	Lajes Corp.	15.600	835.224	0,6%	Mensal
ALMI	BTG	Lajes Corp.	1.143	788.670	0,6%	Mensal
EQIR	EQI	Crédito	48.353	491.750	0,4%	Mensal
Outros	Diversos	Diversos		594.358	0,4%	Mensal
				<b>41.947.541</b>	<b>31,6%</b>	

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



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

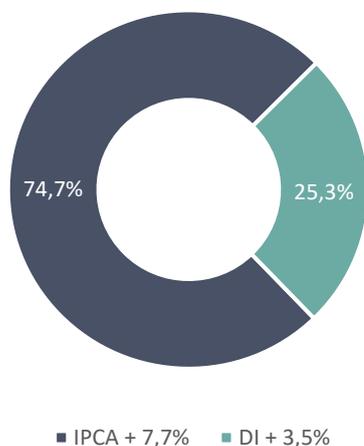


## Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (61,9%)

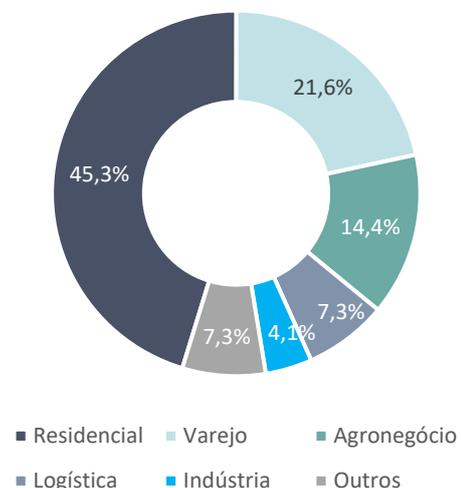
Código IF	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção Monetária	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
21G0856704	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,5%	M-2	Mensal	7.204.318	5,4%	3,4	60%
21H0926710	Brasparck	Logística	IPCA	7,5%	M-2	Mensal	6.017.290	4,5%	3,6	44%
21C0804584	Copagrill	Agronegócio	IPCA	7,8%	M-2	Mensal	5.997.900	4,5%	4,7	71%
21F0950174	OBA	Varejo	IPCA	6,4%	M-2	Mensal	4.394.840	3,3%	5,5	50%
21H0001405	Casa & Vídeo	Varejo	IPCA	7,4%	M-2	Mensal	4.139.627	3,1%	3,5	50%
23F2472075	Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	M-2	Mensal	3.633.642	2,7%	2,1	60%
21H0149980	Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	3.553.680	2,7%	1,5	33%
22F1357736	ASSAÍ	Varejo	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	3.222.184	2,4%	5,5	60%
21C0805362	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	2.189.191	1,6%	1,9	90%
22J0268287	Fragrani III IPCA	Indústria	IPCA	8,5%	M-2	Mensal	2.912.030	2,2%	5,5	90%
22F0783752	Matheus	Varejo	IPCA	7,2%	M-2	Mensal	2.413.824	1,8%	8,1	54%
21C0804527	Copagrill	Agronegócio	IPCA	7,8%	M-2	Mensal	2.141.137	1,6%	4,7	71%
21K0637078	RZK II	Energia	IPCA	8,4%	M-1	Mensal	1.997.660	1,5%	3,1	85%
21C0711012	Copagrill	Agronegócio	IPCA	7,8%	M-2	Mensal	1.978.155	1,5%	4,7	71%
21H0001650	Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	M-2	Mensal	1.732.615	1,3%	5,9	42%
21C0804567	Copagrill	Agronegócio	IPCA	7,8%	M-2	Mensal	1.715.312	1,3%	4,7	71%
21C0805371	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	1.649.899	1,2%	1,9	90%
21K0732283	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	1.439.084	1,1%	5,5	50%
21C0805365	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	1.236.237	0,9%	1,9	90%
21D0503170	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	840.225	0,6%	2,6	75%
21H0888186	OPY	Saúde	IPCA	7,7%	M-2	Mensal	832.582	0,6%	4,3	58%
21C0805373	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	M-2	Mensal	202.587	0,2%	1,9	90%
21D0503168	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	4.239	0,0%	2,6	75%
2110329277	You	Residencial	DI	4,3%	M-1	-	7.404.992	5,6%	2,7	63%
19J0133907	Balaroti	Varejo	DI	2,8%	M-1	-	3.579.356	2,7%	3,4	58%
2110329279	You	Residencial	DI	4,3%	M-1	-	3.338.922	2,5%	2,7	63%
2211607693	São Benedito	Residencial	DI	3,0%	M-1	-	1.897.420	1,4%	5,0	29%
18I0295771	Even	Residencial	DI	1,6%	M-1	-	1.614.097	1,2%	4,3	26%
20C1008009	Helbor	Residencial	DI	3,0%	M-1	-	1.491.934	1,1%	2,8	70%
19B0177968	RNI III	Residencial	DI	2,0%	M-1	-	975.753	0,7%	4,6	100%
22J0268409	Fragrani III DI	Indústria	DI	4,0%	M-1	-	460.418	0,3%	5,5	90%
			<b>IPCA+</b>	<b>8,5%</b>	<b>TOTAL:</b>		<b>82.211.150</b>	<b>61,9%</b>	<b>3,8</b>	<b>61%</b>

<sup>1</sup> Com base nas projeções de IPCA e SELIC para 2023, divulgadas do relatório FOCUS do BACEN de 13/11/2023. Sistema Expectativas de Mercado (bc.gov.br).

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



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



## DESCRIZAÇÃO 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.

Assaí  
Lojas diversas

Código IF	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 cotas do FII Barzel.

**Situação:** Adimplente e com covenants enquadrados. Assaí com Dívida Líquida/EBITDA 3T23 em 1,85x.



## 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.



## Casa & Vídeo

Rio de Janeiro/RJ

Código IF	21H0001405
Data da Emissão	15/08/2021
Vencimento	16/08/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,60%

**Resumo:** A Casa & Vídeo é uma das maiores redes de lojas de departamentos do RJ e ES, com 209 lojas em ambos Estados em 2021. A partir de 2010, a companhia foi inteiramente reestruturada pela Polo Capital, que é sua controladora, e desde então vem entregando bons resultados. Este CRI financiou o desenvolvimento e reforma de suas lojas.

**Garantias:** CF de Conta Vinculada, na qual transitam recebíveis de compras com cartão de crédito das bandeiras Visa e Mastercard.

**Situação:** Adimplente e com covenants enquadrados. Casa & Vídeo com Dívida Líquida/EBITDA 2022 de 1,8x.

## Copagrill

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 Copagrill 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 Copagrill.

**Situação:** Adimplente e com covenants enquadrados. Copagrill 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	18I0295771
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.

## Grupo Mateus

Lojas no Nordeste



Código IF	22F0783752
Data da Emissão	20/06/2022
Vencimento	25/06/2042
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	6,10%

**Resumo:** O Grupo Mateus é um dos maiores players de atacado e varejo do Brasil e seu foco está nas regiões Norte e Nordeste, nas quais possui 48 e 89 lojas, respectivamente. É listado na B3 desde 2020 (GMAT3). CRI financiou a aquisição e desenvolvimento de 3 lojas no Nordeste.

**Garantias:** AF de cotas do FII Cedente.

**Situação:** Adimplente e com covenants enquadrados. Dívida Líquida/EBITDA 3T23 em 0,35x.



## OBA

Lojas em São Paulo

Código IF	21F0950174
Data da Emissão	21/06/2021
Vencimento	27/06/2033
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	6,40%

**Resumo:** Rede varejista especializada em produtos perecíveis, que se diferencia pela sua qualidade e frescor. Em 2021 tinha mais de 61 lojas em 4 Estados, distribuídas em 11 cidades, 2 centros de distribuição e 1 frigorífico próprio. Em 2017 a Crescera Capital adquiriu 30% da companhia. Este CRI financiou a aquisição de terrenos e o desenvolvimento de 4 lojas no Estado de São Paulo.

**Garantias:** AF dos imóveis. CF das Locações e sublocações. Fiança PF e PJ, Coobrigação, Fundos de Aquisição, Obras e Reserva.

**Situação:** Adimplente. Em nov/22 houve o fim de uma sublocação e o Oba tem complementado os pagamentos, mantendo o ICSD enquadrado.

## 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 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 das unidades e das quotas da SPE do empreendimento.

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



## Wimo II

Brasil

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. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também os nossos outros fundos: o **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo de tijolo da Alianza e negociado em Bolsa desde 2018, e o **Alianza Urban Hub Renda FII (AURB11)**, fundo de logística urbana *Last Mile*. Para saber mais, acesse as páginas 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.

