



**ALZM11 - ALIANZA
MULTIESTRATÉGIA FII**
RELATÓRIO GERENCIAL
Janeiro de 2024

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:

15.180.540

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\$ 0,0900/Cota	Cotação de Fechamento (15/Fev) R\$ 8,72/Cota	
Yield Mensal (15/Fev) ¹ 1,03%	Yield Anualizado (15/Fev) ² 12,39%	
Referência Janeiro	Data Base 16/02/2024	Pagamento 23/02/2024

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (31/Jan) R\$ 132.526.202	Patrimônio Líquido (31/Jan) R\$ 129.764.940
Cota a Mercado (31/Jan) R\$ 8,66/Cota	Cota Patrimonial (31/Jan) R\$ 8,55/Cota
Relação P/VP (31/Jan) 1,01x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Jan/24) R\$ 289.171	Presença em Pregões (Jan/23) 100%	Quantidade de cotistas (Jan/24) 8.611 (+51,8% vs. Dez)
--	--	---

ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR ³) 125,07%

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 15/02/2024;

² **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 15/02/2024;

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

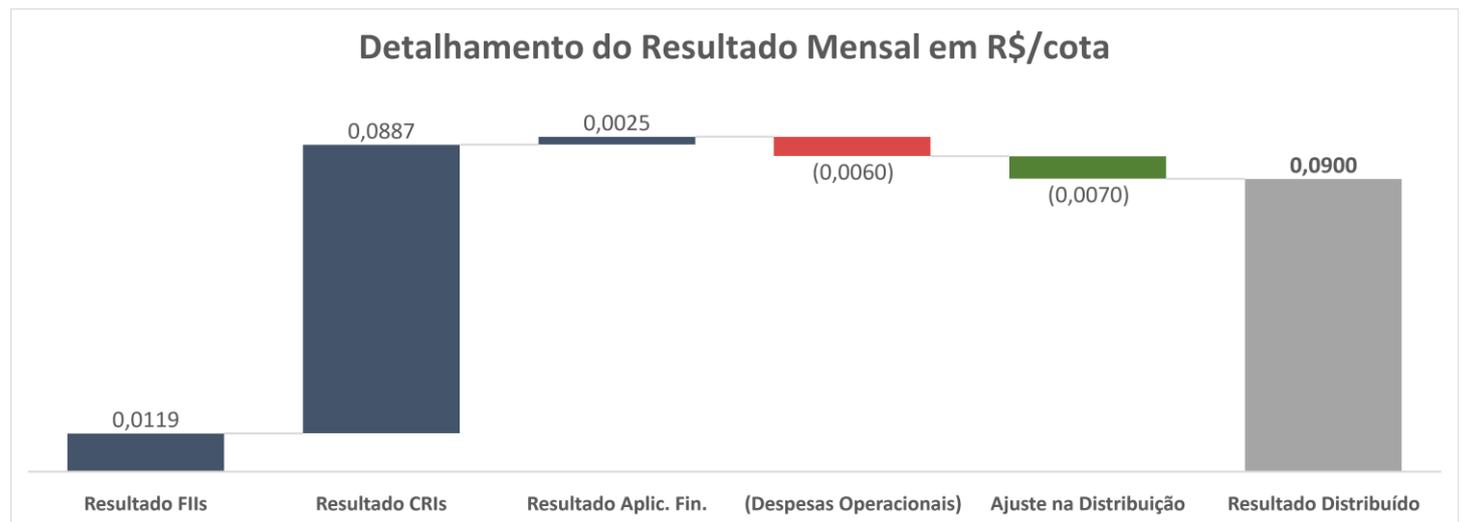
Em janeiro, o site *fiiis.com.br* destacou o ALZM na matéria “[Veja os maiores dividendos dos FIIs de CRI nos últimos meses](#)”, que ranqueou os FIIs de CRIs que mais distribuíram rendimentos em 2023. A performance do ano passado foi resultado da gestão ativa da carteira do Fundo e de seu crescimento, após a incorporação do QAMI11, que proporcionaram, respectivamente, resultados extraordinários e diluição de custos. Aproveitamos também para dar boas-vindas aos quase **3 mil novos cotistas** do Fundo, que aproveitaram a boa liquidez do ALZM em janeiro para realizar seus primeiros aportes.

Seguimos com a carteira de CRIs 100% adimplente e, em janeiro, novamente os rendimentos recebidos desta classe de ativo não apresentaram grandes oscilações. Em relação à carteira de FIIs, auferimos rendimentos ligeiramente menores devido, principalmente, (i) à redução pontual no resultado dos fundos investidos que recolheram taxa de performance e (ii) às alocações realizadas no final do mês de janeiro, que só recebem rendimentos ao longo de fevereiro.

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 0,0971/cota** e o rendimento deliberado referente a janeiro foi de **R\$ 0,0900/cota, representando um dividend yield de 1,03% a.m. (ou 12,39% anualizado)**.

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Rendimento*	0,0870	0,0850	0,0850	0,0850	0,0850	0,0850	0,0710	0,0800	0,0800	0,0900	0,0900	0,1089	0,0900
DY % a.m.	1,04%	1,00%	1,01%	0,93%	0,93%	0,91%	0,77%	0,86%	0,86%	1,04%	1,05%	1,24%	1,03%

*Obs.: devido ao desdobramento de cotas de 1 para 10 realizado em dezembro/2023, ajustamos os valores históricos distribuídos a fim de prover maior comparabilidade às informações prestadas. Para mais detalhes, acesse o Fato Relevante deste evento [clikando aqui](#).



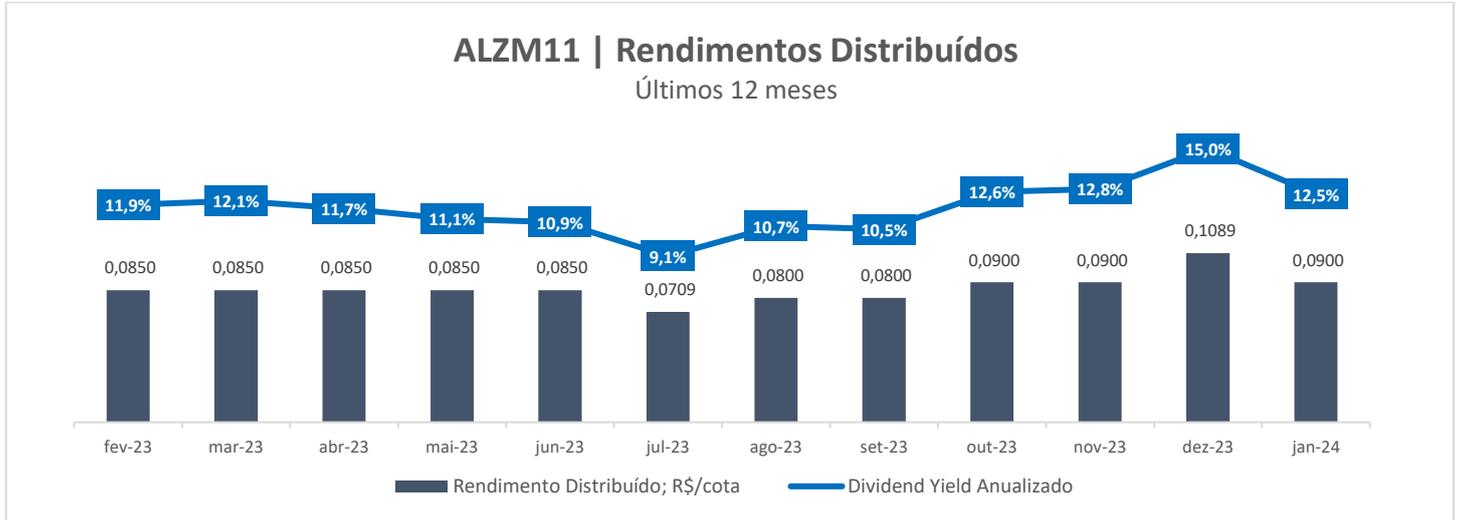
Com relação às movimentações, alocamos grande parte do caixa executando a estratégia de aumentar o carregamento da carteira de CRIs, incluindo novos ativos com maior remuneração. Em janeiro, vendemos o CRI Urbanes, que detinha taxa de IPCA+ 9,0%, substituindo-o pelo CRI MLPar, com taxa superior, equivalente a IPCA+ 12,0%a.a.. Estas movimentações visam melhorar continuamente a relação risco-retorno e diversificação da carteira que, em última análise, reflete em uma melhor composição do portfólio e maiores rendimentos gerados pelo ALZM. Assim, a **carteira de CRIs encerrou janeiro representando 54,0% do Patrimônio Líquido do Fundo**, distribuída entre 18 devedores diferentes e carregamento projetado equivalente a **IPCA+ 8,70% a.a.**

Já a **carteira de FIIs encerrou o período representando 43,7% do PL**, dividida da seguinte forma: 33,2% em crédito, 24,7% em logística, 21,0% em lajes corporativas, 11,1% em multiestratégia, 4,4% em renda urbana e 5,6% em outros segmentos. Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 1,01x em 15/02. Como investe majoritariamente em FIIs descontados, com média P/VP da carteira em 0,95, **a carteira de FIIs segue com desconto de aproximadamente 3% relação ao valor patrimonial de suas posições** ($1,02 * 0,95 = 0,97$), podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

A estratégia adotada pelo Fundo segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de **R\$ 0,0862/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 12,0%** considerando a data de fechamento de 31/01, e de 10,3%a.a., considerando desde seu IPO.

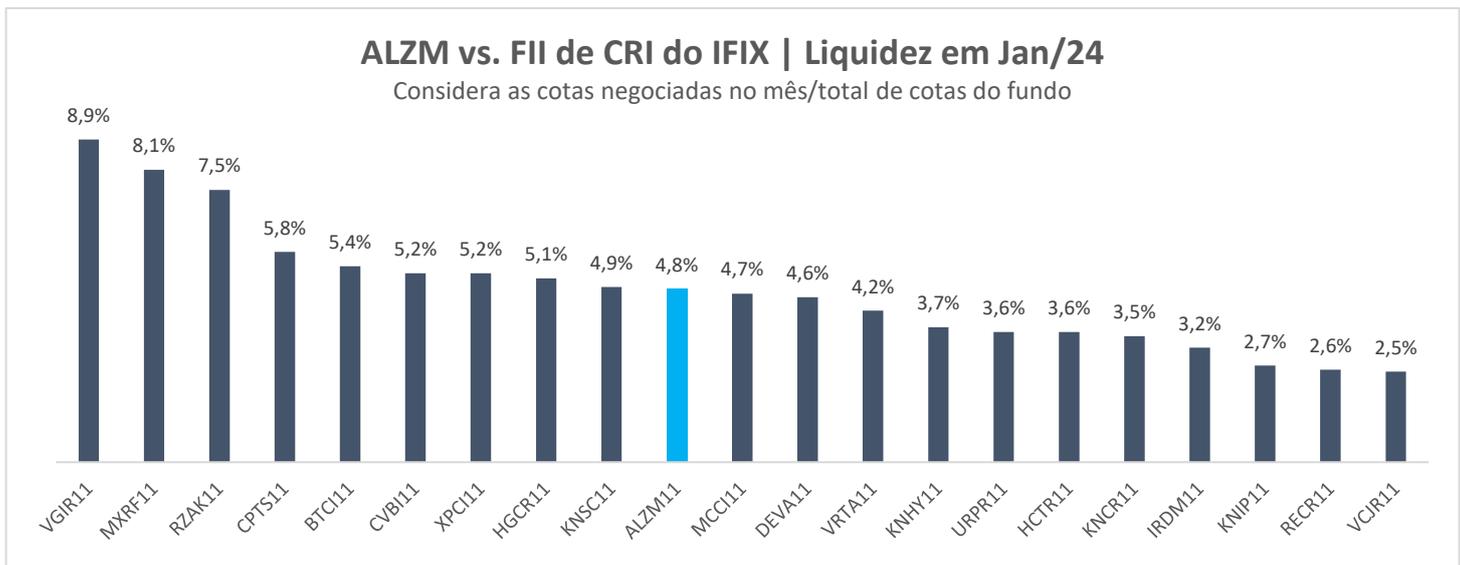


Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

Neste mês, a fim de comparar a liquidez do ALZM com a dos FIIs de CRIs do IFIX, utilizamos a métrica de *total de cotas negociadas no mês em relação ao total de cotas do Fundo*. Consideramos esta métrica mais precisa do que a de volume financeiro em relação ao valor de mercado do FII, pois evita distorções de desconto a mercado em relação à cota patrimonial, bem como variação intramês de preço.

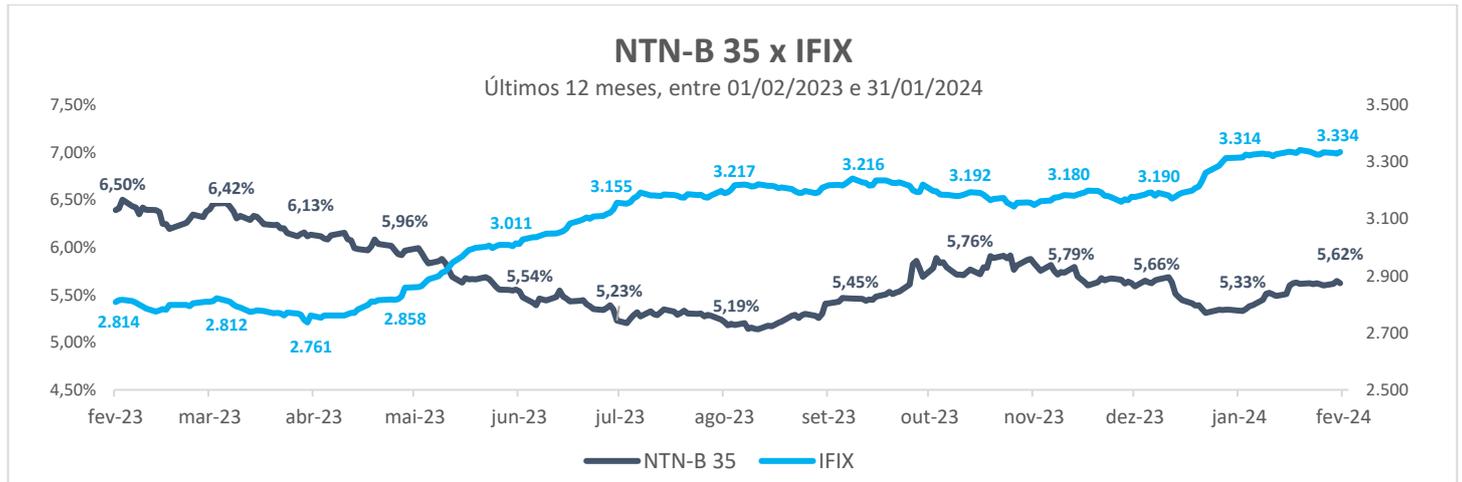
Em janeiro notamos uma amplitude significativa na liquidez dos *peers* do ALZM. Os fundos VGIR, MXRF e RZAK entregaram liquidez superior a 7,5% a.m., enquanto houve fundos com liquidez inferior a 3,0% a.m.. **A liquidez do ALZM foi de 4,8% a.m., coincidentemente igual à média de seus peers**, um patamar que, se anualizado, indica que 57,6% das cotas seriam transacionadas no ano. Considerando que os FIIs de CRIs do IFIX são altamente populares e tradicionais, com média 185.724 cotistas em dez/23 e com data de criação média anterior à do ALZM, é razoável concluir que a **liquidez do ALZM atingiu um ótimo patamar de negociação em janeiro**.



Fonte: Quantum/Alianza.

MERCADO

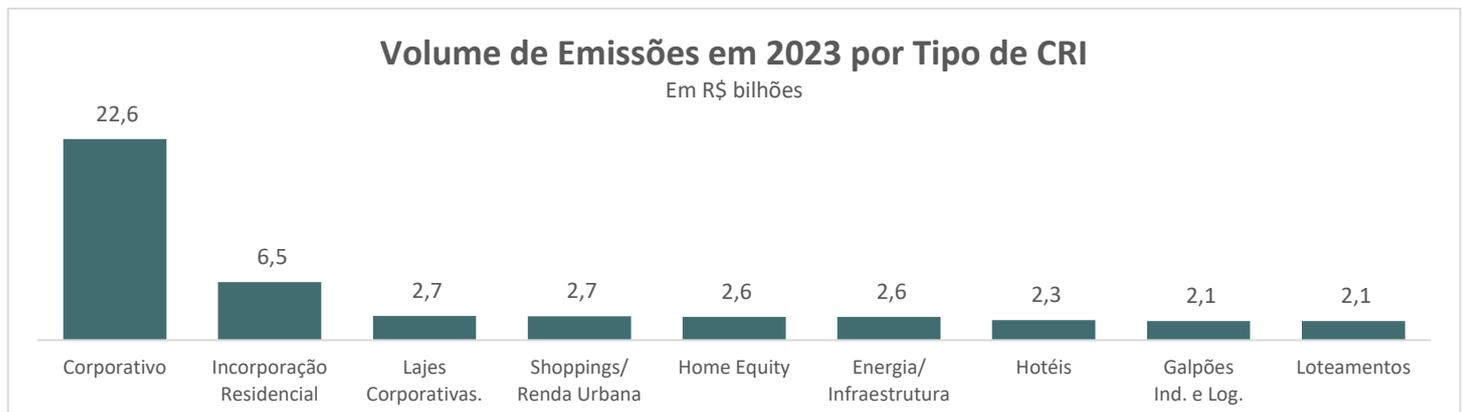
O mês de janeiro foi marcado pela continuidade dos ganhos do IFIX em dezembro, apesar do *spread* da NTN-B 2035 ter rapidamente recuperado o patamar do final de novembro de 2023. Chamou-nos a atenção que, enquanto o índice teve ganhos de 0,67%, o *spread* do título público aumentou 28 bps (+5,4%). Esta movimentação no mesmo sentido sugere que os investidores continuam cautelosos em relação ao risco fiscal do Governo Federal, demandando maior remuneração dos títulos públicos e, em paralelo, a indústria de FIIs segue atrativa, mesmo num cenário de contínua sinalização de redução da taxa SELIC pelo COPOM. Os principais segmentos do IFIX tiveram altas próximas do índice, com destaque a FoFs e Crédito, que tiveram ganhos de 1,0% e 0,9%, respectivamente. O principal detrator foi o segmento de shoppings, que variou apenas -0,1%, mas vemos esse movimento de ajuste como natural, após o segmento ter entregado retorno total de 29,9% em 2023.



Fonte: Quantum/Alianza.

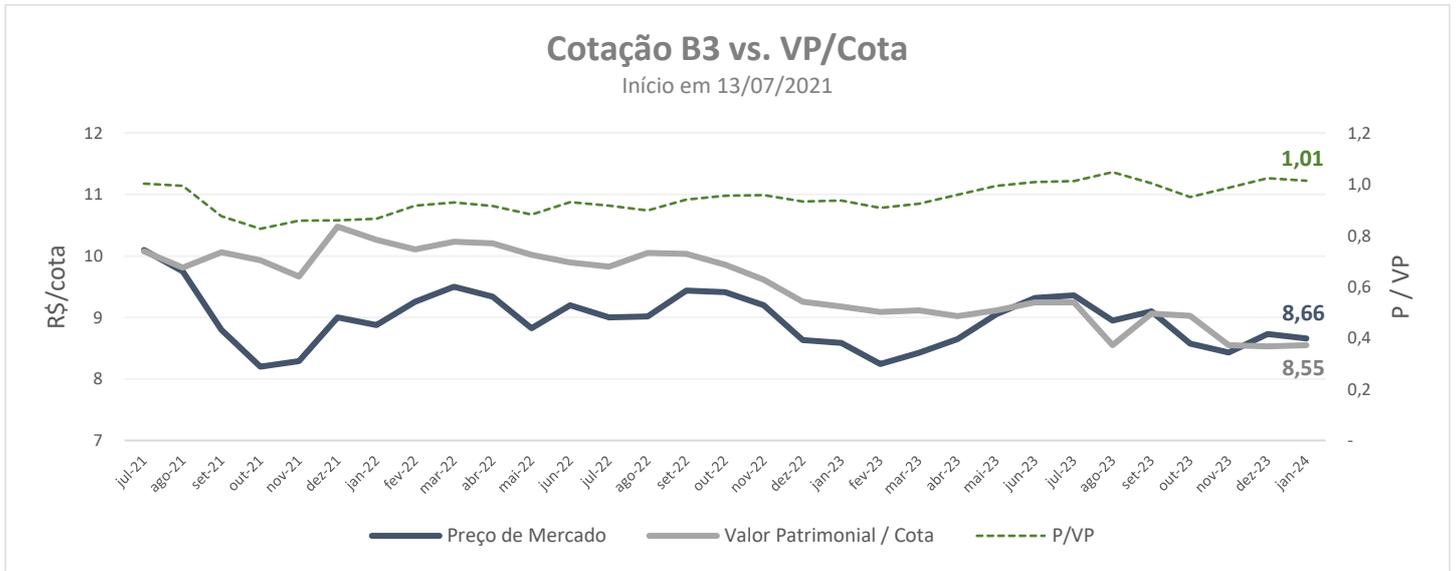
Em 2023 foram emitidos 624 CRIs, que representam um volume total de R\$ 46,3 bilhões. Quando comparado a 2022, a quantidade de emissões e volume foram -8,5% e -11,5% menores, respectivamente. Vale destacar, no entanto, que o volume de 2023 foi 33,5% superior ao de 2021, sugerindo que o mercado de CRI continuou fortalecido apesar dos desafios macroeconômicos e do mercado de crédito vistos no ano passado. Conforme gráfico abaixo, em 2023 foram emitidos R\$ 22,6 bilhões de CRIs Corporativos, que representaram 48,8% do volume. O segundo tipo mais emitido foram os CRIs ligados a Incorporação Residencial, que incluem os de Término de Obra, Estoque e de Carteira Pró-Soluto e atingiram o volume de R\$ 6,5 bilhões, ou 14,0% do total.

Quanto a 2024, esperávamos que este mercado seguiria crescendo, mas a [Resolução CMN 5.118](#), de 01 de fevereiro de 2024, provocou grandes mudanças. Em termos gerais, o normativo restringiu os tipos de lastro que podem ser utilizados por CRIs e CRAs, sendo uma das principais mudanças a trazida pelo artigo 2º, inciso I, que veda a utilização de títulos de dívida, cujo emissor, devedor, codevedor ou garantidor seja companhia aberta ou parte relacionada, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor imobiliário ou o agronegócio. Segundo entrevistas realizadas com Felipe Ribeiro, sócio do Clube FII, aos jornais [Valor Econômico](#) e [Capital Aberto](#), as alterações impactarão principalmente as emissões de risco corporativo. Seu levantamento via CR Data apontou que, se esse normativo estivesse vigente em 2023, cerca de 34% dos CRIs não teriam sido emitidos e isto teria reduzido o volume emitido no ano em cerca de 50%.



Fonte: CETIP/Alianza.

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

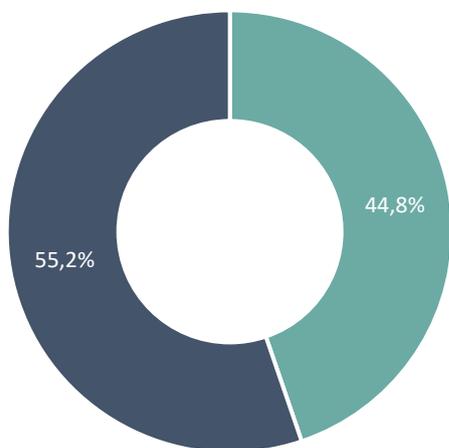
Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (54,0%), Fundos Imobiliários (43,7%) e Caixa Líquido (2,3%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

Carteira de CRIs e FIs (97,7%)

Tipo de Ativo	Nome do Ativo	Setor	Indexador	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL	
FII	Alianza UH	Logística	-	-	10.677.060	8,2%	
FII	Alianza Offices	Lajes Corp.	-	-	9.090.305	7,0%	
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	7.406.043	5,7%	
CRI	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,5%	7.105.563	5,5%	
FII	Zagros Multiestratégia	Multiestratégia	-	-	6.308.580	4,9%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	6.081.955	4,7%	
CRI	Brasparc	Logística	IPCA	7,5%	5.918.535	4,6%	
FII	SIGR	Crédito	-	-	5.899.100	4,5%	
CRI	Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	4.157.632	3,2%	
FII	KNIP	Crédito	-	-	4.041.905	3,1%	
CRI	Balaroti	Varejo	DI	2,8%	3.477.258	2,7%	
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	3.339.396	2,6%	
CRI	RZK II	Energia	IPCA	8,4%	3.234.132	2,5%	
CRI	Fragrani III IPCA	Indústria	IPCA	8,5%	2.931.326	2,3%	
CRI	Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	2.810.620	2,2%	
CRI	MLPar	Loteamentos	IPCA	12,0%	2.606.710	2,0%	
FII	MORC	Crédito	-	-	2.573.550	2,0%	
FII	Mileto	Renda Urbana	-	-	2.482.590	1,9%	
FII	PATL	Logística	-	-	2.299.434	1,8%	
CRI	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	2.297.470	1,8%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	2.140.490	1,6%	
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	2.076.682	1,6%	
FII	RBRY	Crédito	-	-	2.028.810	1,6%	
FII	JFLL	Residencial	-	-	2.019.934	1,6%	
FII	GCRI	Crédito	-	-	1.936.132	1,5%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.917.778	1,5%	
CRI	São Benedito	Residencial	DI	3,0%	1.875.002	1,4%	
CRI	Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	1.709.549	1,3%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.648.956	1,3%	
CRI	Helbor	Residencial	DI	3,0%	1.491.934	1,1%	
CRI	Even	Residencial	DI	1,6%	1.447.533	1,1%	
FII	VRTA	Crédito	-	-	1.400.875	1,1%	
FII	Alianza RE II	Logística	-	-	1.048.770	0,8%	
FII	ASMT	Lajes Corp.	-	-	982.800	0,8%	
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	968.142	0,7%	
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	962.176	0,7%	
CRI	RNI III	Residencial	DI	2,0%	957.776	0,7%	
FII	IRDM	Crédito	-	-	932.789	0,7%	
FII	MOFF	Lajes Corp.	-	-	907.252	0,7%	
FII	SARE	Híbrido	-	-	863.741	0,7%	
CRI	OPY	Saúde	IPCA	7,7%	834.988	0,6%	
FII	ALMI	Lajes Corp.	-	-	754.380	0,6%	
CRI	Fragrani III DI	Indústria	DI	4,0%	460.659	0,4%	
FII	MORE	FoF	-	-	265.056	0,2%	
FII	HOFC	Lajes Corp.	-	-	179.232	0,1%	
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	175.004	0,1%	
-	Outros FIs	-	-	-	33.102	0,0%	
					FII e CRI	126.758.704	97,7%

Carteira de FIIs por Tipo

(em % da Carteira de FII)

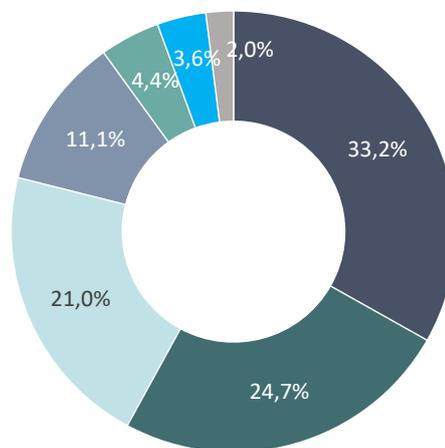


■ Papel

■ Tijolo

Classes de FIIs

(em % da Carteira de FIIs)



■ Crédito

■ Logística

■ Lajes Corp.

■ Multiestratégia

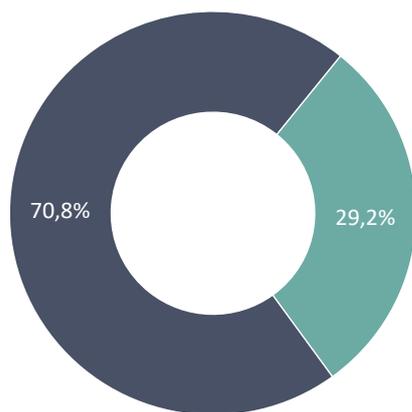
■ Renda Urbana

■ Residencial

■ Outros

Carteira de CRIs por Indexador

(em % da Carteira de CRI)

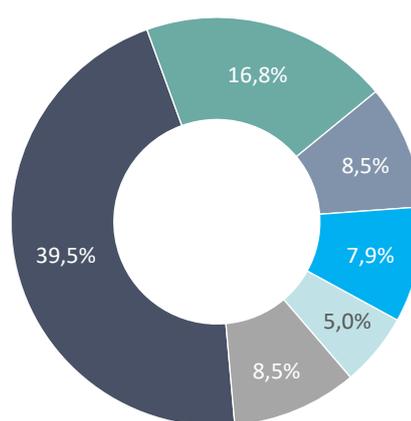


■ IPCA + 8,2%

■ DI + 3,5%

Carteira de CRIs por Setor

(em % da Carteira de CRI)



■ Residencial

■ Agronegócio

■ Logística

■ Energia

■ Varejo

■ Outros

DESCRIBÇÃO 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 221% em dez/23.

Balaroti

Curitiba/PR



Código IF	19J0133907
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 4T23 em 158% 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: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Aval PF e 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 515% em dez/23.



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 caiu para 4,24x.

GS Souto II

José Raydan/MG



Código IF	21K0732283
Data da Emissão	03/12/2021
Vencimento	10/11/2033
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 100% (ref. jan/23). Pendente apenas a conclusão das obras de transmissão de responsabilidade da CEMIG.



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.

MLPar

Vargem Grande Paulista/SP



Código IF	24A1638854
Data da Emissão	16/01/2024
Vencimento	17/12/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%

Resumo: A holding MLPar tem como foco desenvolvimento, gestão e reestruturação de loteamentos e encerrou 2023 com mais 8 empreendimentos em sua carteira. O CRI tem como principal garantia a Alienação Fiduciária de imóveis em Vargem Grande Paulista, que representam uma Razão de Garantia Inicial superior a 200%.

Garantias: Aval da MLPar; Alienação Fiduciária de Imóvel e Quotas de SPE; Cessão Fiduciária de recebíveis; e Fundo de Juros de 18x PMTs.

Situação: Operação adimplente.



OPY

Belo Horizonte/SP

Código IF	21H0888186
Data da Emissão	30/08/2021
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 2,6x em 3T23 (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 2023 em 171% (vs. mínimo de 120%).

São Benedito

Cuiabá/MT



Código IF	2211607693
Data da Emissão	26/06/2023
Vencimento	19/01/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,80%

Resumo: O Grupo São Benedito é uma holding mato-grossense, formada 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, Cessão Fiduciária de Recebíveis *c/ cash sweep* e AF de estoque de 8 empreendimentos entregues.

Situação: Operação adimplente. Índice de Cobertura em 187% em dez/23.



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 47,2% (dez/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 dez/23 (124,9% vs mínimo de 95%). Apesar disso, a Razão de Garantia de Fluxo segue muito confortável, com média 2023 de 270%, 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	21L0329279 /21L0329277
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	09/11/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,50%

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; Todos os empreendimentos do CRI foram lançados; em dez/23, o andamento médio das obras e a Razão de Garantia atingiram, respectivamente, 38,4% e 148%.

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.

