



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

691.192

Taxa de Administração:

0,80% a.a. sobre (1) o Patrimônio Líquido, ou (2) o Valor de Mercado, caso o Fundo tenha passado a integrar o IFIX. O valor contempla tanto a remuneração do Gestor como as remunerações do Administrador e Escriturador.

Taxa de Performance:

20% do 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\$ 0,80/Cota	Cotação de Fechamento (13/Out) R\$ 92,77/Cota	
Yield Mensal (13/Out) ⁽¹⁾ 0,86%	Yield Anualizado (13/Out) ⁽²⁾ 10,35%	
Referência Setembro	Data Base 16/10/2023	Pagamento 23/10/2023

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (29/Set) R\$ 62.905.384	Patrimônio Líquido (29/Set) R\$ 62.659.474
Cota a Mercado (29/Set) R\$ 91,01/Cota	Cota Patrimonial (29/Set) R\$ 90,65/Cota
Relação P/VP (29/Set) 1,00	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Set/23) R\$ 315.469	Presença em Pregões (Set/23) 100%	Quantidade de cotistas (Set/23) 3.909 (1,3% vs. Ago)
---	---	--

ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR ³) 93,83%

¹ Yield Mensal: valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 13/10/2023;

² Yield Anualizado: valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 13/10/2023.

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.

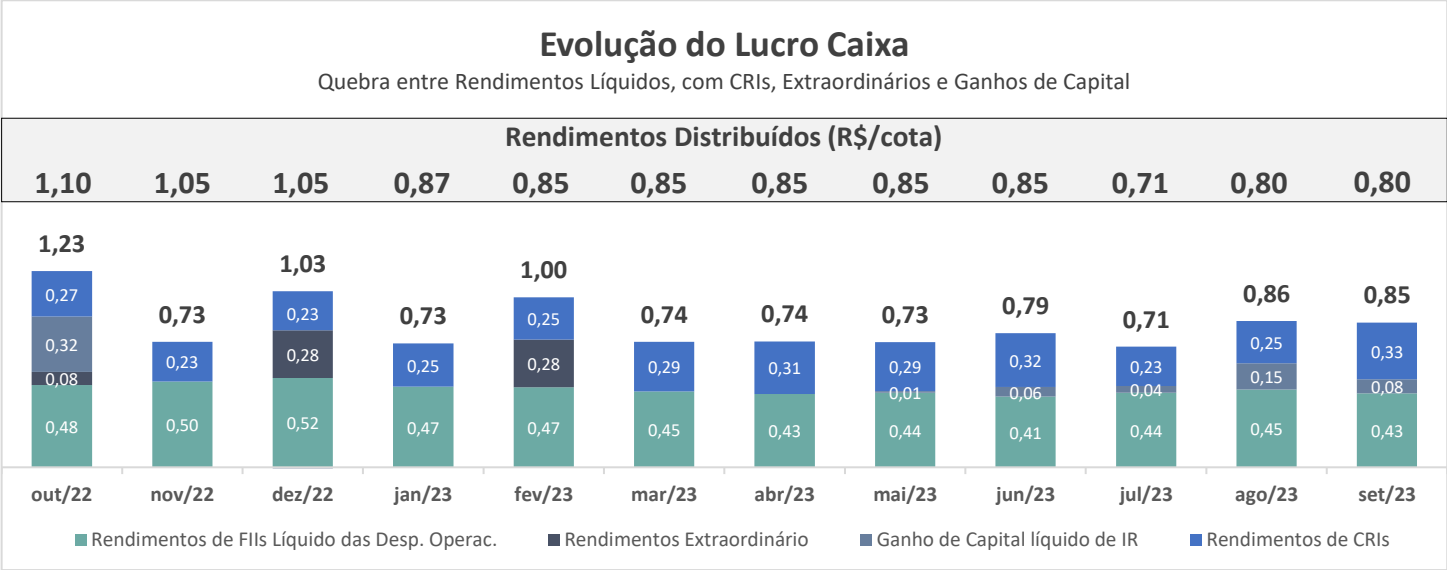
COMENTÁRIO MENSAL

No dia 04/10, foi aberta uma **Consulta Formal** junto aos cotistas do Fundo (AGE) para **deliberação quanto à incorporação do fundo Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (ticker QAMI11) pelo ALZM11**. O QAMI11 é um fundo imobiliário de crédito, antes gerido pela Quasar Asset e que já está sob a gestão da Alianza desde 25/09. Acreditamos que este pleito, se aceito pelos cotistas de ambos os fundos, trará benefícios econômicos e qualitativos aos investidores de ambos os fundos, justificados essencialmente pelo ganho de escala gerado a partir desta incorporação. A data limite para a manifestação dos votos pelos cotistas se encerra em 19/10 (inclusive), conforme documentos disponibilizados no dia 04/10, e todas as informações relacionadas e necessárias para o completo entendimento da questão estão disponibilizadas no [site de Relações com Investidores do ALZM](#), nas páginas dos fundos no sistema FundosNet ([ALZM11](#) e [QAMI11](#)) e nas páginas da Administradora, BTG Pactual ([ALZM11](#) e [QAMI11](#)). Adicionalmente, a gestão do ALZM **realizou uma live no dia 10/10** no canal do Professor Marcos Baroni o tema, e o evento pode ser acessado a partir [deste link](#). Indicamos a observância de seu conteúdo a todos os investidores de ambos os fundos.

Com relação aos resultados do mês de setembro, o Fundo deliberou e anunciou a distribuição dos rendimentos no dia 16/10, no valor de **R\$ 0,80/cota** para os cotistas detentores de cotas no fechamento da mesma data. O pagamento está programado para o dia 23/10 e esta distribuição equivale a um **dividend yield de 0,86% a.m.** (10,35% anualizado) em relação ao preço de fechamento de 13/10, ou R\$ 92,77.

Notou-se um leve incremento nas distribuições dos CRIs por conta do IPCA em patamar positivo dos últimos meses, mas a maior parte do resultado gerado em setembro foi resultado direto da maior participação do Fundo nesta classe de ativos, que veio sendo construída ao longo dos últimos meses a partir do aproveitamento de oportunidades identificadas em períodos passados. Em contrapartida, a venda de fundos imobiliários ao longo do mês ocasionou uma pequena redução de aproximadamente R\$ 0,02/cota nos rendimentos recebidos. Seguimos mantendo um processo contínuo de geração de valor aos cotistas a partir das negociações no mercado secundário de FIIs, com relevantes ganhos de capital: em setembro, apuramos lucro líquido de IR de R\$ 0,08/cota. Todos estes efeitos, quando somados, resultaram na segunda maior geração de rendimentos distribuíveis do ano.

Vale destacar o aumento da liquidez do Fundo, com incremento expressivo no volume médio financeiro transacionando. Ademais, o ALZM teve mais um mês de aumento no número de investidores, que passou a marca de 3.900 cotistas em 29/09.



Vendemos mais posições dos fundos XPLG e XPCI e do fundo VIFI11. As vendas não foram substituídas por novos FIIs, mas sim pelos CRIs apresentados abaixo e, com isso, a **alocação da carteira de FIIs ficou em 62,0% do Patrimônio Líquido**, distribuída da seguinte forma: 41,1% em crédito, 22,7% em logística, 17,0% em lajes corporativas, 12,0% em renda urbana, 5,2% em residencial e 2,0% em outros segmentos.

Adicionamos, assim, mais **CRIs** ao Patrimônio do Fundo, com aumento da posição da operação Fragnani e nova aquisição da operação Balaroti, que já tivemos na carteira em períodos anteriores. Ambos os CRIs foram adquiridos com taxas maiores do que a média das operações de crédito do ALZM – ou seja, a carteira ficou marginalmente mais rentável. Assim, após as aquisições citadas, o portfólio de CRIs encerrou o trimestre com 10 operações, que representam **36,9% do PL e com carregamento equivalente a IPCA+ 9,5% a.a.** O caixa do fundo ao final de setembro era de aproximadamente 1,1% do PL, volume considerado adequado para fazer frente aos custos e aproveitar movimentos oportunistas na gestão da carteira.

Na visão competência, a variação contábil apurada foi de -1,6 p.p. no ALZM, enquanto o IFIX encerrou o mês com alta de 0,20 p.p.. Historicamente, o ALZM performou em +1,2 p.p. (*spread*) diante do IFIX desde a 3ª emissão de cotas ocorrida em junho de 2021, e em +21,0 p.p. desde seu início. Mais detalhes são apresentados no capítulo “Retorno Histórico”, na página 7 deste relatório.

Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 1,02 em 13/10. Destacamos, no entanto, que o ALZM ainda segue com desconto, considerando que investe majoritariamente em FIIs descontados, com média P/VP da carteira em 0,92. **Ou seja, o Fundo segue com desconto de aproximadamente 6% relação ao valor patrimonial de suas posições (1,02 * 0,92 = 0,94).** Do ponto de vista fundamentalista, o investimento no Fundo continua com uma margem de segurança difícil de ser encontrada no mercado e os incrementos nos rendimentos distribuídos pelo Fundo poderão contribuir para destravar este valor.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

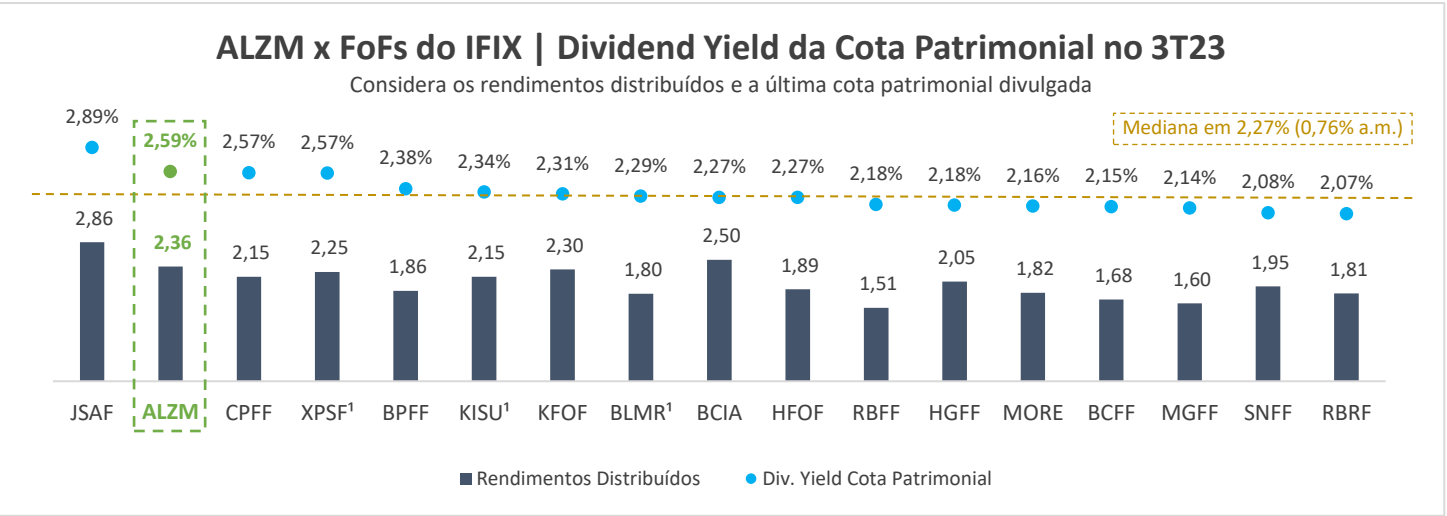
A estratégia adotada pelo fundo segue entregando bons resultados, conforme demonstrado na tabela abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de **R\$ 0,89/cota**, patamar que representa um **dividend yield LTM de 11,46%** considerando a data de fechamento de 13/10, e de 10,63%, considerando seu IPO.

Mês de Referência	Data de Referência	Data de Pagamento	Valor da Cota a Mercado	Rendimento	DY % a.m.
Set/23	13/09/2023	23/09/2023	R\$ 92,77	R\$ 0,80	0,86%
Ago/23	13/08/2023	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	21/06/2023	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%
Nov/22	14/12/2022	21/12/2022	R\$ 85,60	R\$ 1,05	1,23%
Out/22	16/11/2022	23/11/2022	R\$ 92,79	R\$ 1,10	1,18%

Análise Comparativa

Neste mês, adicionamos ao comparativo a variável *Dividend Yield da Cota Patrimonial*, a fim de verificar a rentabilidade dos rendimentos que os FoFs do IFIX entregaram no 3º trimestre. Na nossa opinião, esta visão contábil é valiosa, pois permite verificar a rentabilidade do capital do FII analisado sem considerar eventual desconto ou prêmio da precificação a mercado. Os destaques deste 3T23 são os fundos JSAF, ALZM, CPFF e XPSF, os únicos da amostra que entregaram rendimentos acima de 2,50% de seu Patrimônio Líquido, acima da mediana de 2,27%.

Da amostra de FIIs, vale destacar que somente JSAF, ALZM e KFOF têm sido negociados com P/VP em torno de 1,00x ao longo do 3º semestre, uma boa sinalização do mercado quanto à rentabilidade que estes fundos têm entregado. **No período, o ALZM foi o FII com o 2º melhor Dividend Yield da Cota Patrimonial e o 3º que mais distribuiu rendimentos** – sendo que o 2º lugar ficou com o BCIA, que distribuiu em média 0,83 R\$/cota no 3T23.



Fonte: Quantum, Alianza.
¹ Os fundos BLMR11, KISU11 e XPSF11 possuem suas cotas negociadas na base R\$ 10,00 e, portanto, seus rendimentos distribuídos foram devidamente ajustados para refletir corretamente esta comparação.

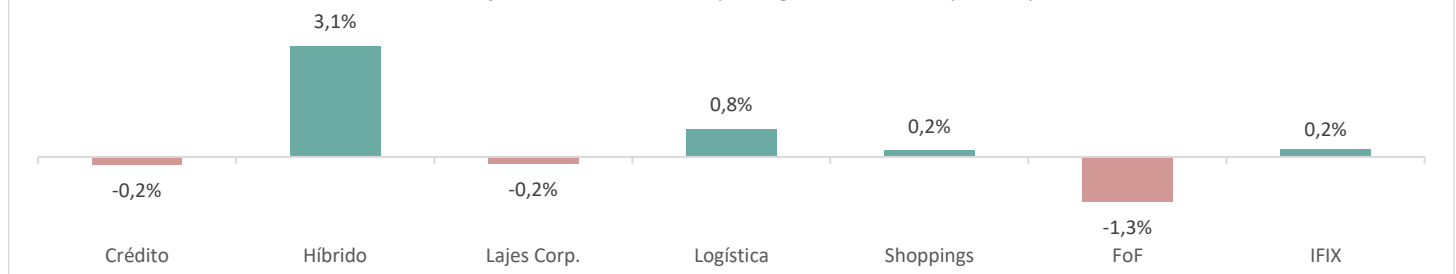
MERCADO

O IFIX encerrou setembro com leve alta de 0,2%, com comportamento relativamente estável ao longo do mês e que deu continuidade à consolidação dos ganhos dos últimos meses. A inflação registrada em setembro foi de 0,26%, valor próximo dos 0,28% de agosto. Na nossa opinião, é provável que mantenha ou supere este patamar nos próximos meses, em virtude do aumento dos combustíveis em setembro e cujos impactos ainda devem se disseminar pela economia. Este patamar inflacionário deve contribuir para a retomada dos rendimentos dos FIIs de CRI nos próximos meses. Como ponto de atenção, o aumento das incertezas fiscais no Brasil e da taxa de juros básica nos EUA tem contribuído para aumentar a remuneração dos títulos públicos.

A NTN-B 30, por exemplo, elevou-se em 31bps entre 11/09 e 10/10, passando de 5,26% para 5,57%. Vale destacar que em 31/07 a NTN-B 30 estava em 5,08% e, portanto, houve um aumento de 49bps em dois meses. Apesar disso, o mês foi marcado pela boa performance dos FIIs Híbridos, sendo os destaques TGAR11 (+4,59%) e HGRU11 (+4,50%). O primeiro tem aumentado progressivamente os rendimentos distribuídos, num processo iniciado em fevereiro de 2023, quando distribuiu R\$ 1,30/cota, e atingindo R\$ 1,43/cota em setembro. Já o HGRU foi impactado positivamente pelo rebalanceamento da carteira de índice internacional, realizado em 15/09, e conseguiu sustentar o maior preço até o final do mês. O destaque negativo foi segmento de FoFs, em especial o BCFF11 – o maior FoF do IFIX, que variou -1,49% no mês.

Performance Mensal dos Principais Segmentos do IFIX

Considera a variação da cota a mercado, por segmento, dos FIIs que compõem o IFIX



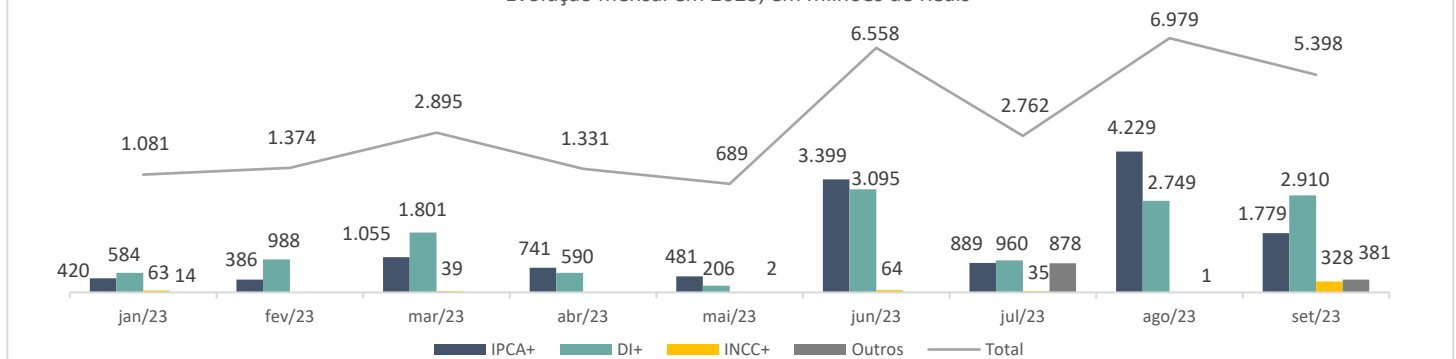
Fonte: Quantum/Alianza.

Assim como o mês anterior, setembro foi um bom mês para o mercado de CRIs. Foi emitido um total de R\$ 5,4 bilhões em 59 operações, representando o 3º melhor mês do ano nas duas métricas. Foi também um mês de recorde: a Casa de Pedra Securitizadora emitiu um CRI com remuneração INCC+ de R\$ 328 milhões, em duas séries, que representou a maior emissão INCC+ da história, segundo dados divulgados pela B3¹. Até a data de emissão deste relatório, a securitizadora e o agente fiduciário ainda não tinham divulgado a documentação desta operação, mas devido à escolha deste índice e do volume emitido, é provável que seja relacionada ao financiamento das obras de um grande empreendimento. As remunerações da 1ª e 2ª séries são INCC+12,68% a.a. e INCC+9,00% a.a., respectivamente. As 3 maiores emissões deste mês foram as seguintes: (1) o CRI “Equity BR12”, de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão*, em 3 séries; (2) o CRI JSL, um corporativo de R\$ 706,2 milhões em 4 séries; e (3) o CRI Raia Drogasil, também corporativo, de R\$ 700 milhões em 3 séries.

*Obs.: o elevado volume do CRI Equity BR12 foi destinado para financiar parte da aquisição, por FII de investidores profissionais, de lajes corporativas da BR Properties, sendo os imóveis o Ventura Corporate Towers, Parque da Cidade e Bloco B do Complexo JK.

Mercado Primário de CRIs | Volume de Emissões por Indexador

Evolução mensal em 2023, em milhões de Reais



Fonte: CETIP/Alianza.

¹ Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/cri/historico-de-negocios-segmento-balcao, com acesso em 11/10/2023.

7 RESULTADOS DETALHADOS

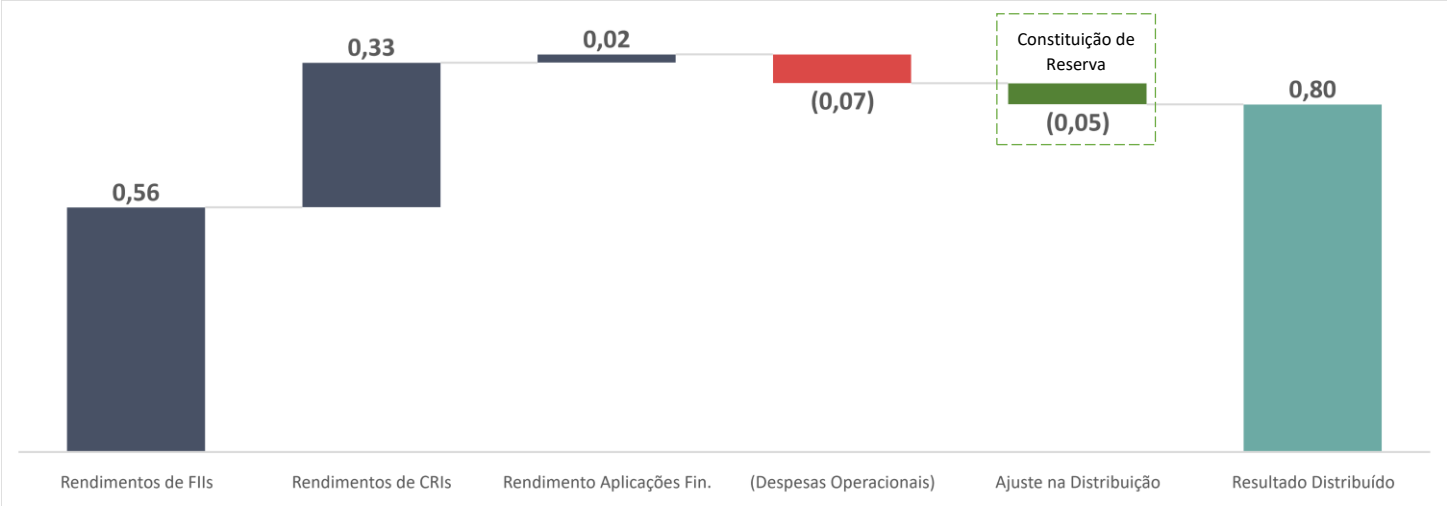
Reduzimos a carteira de FIIs no ALZM11 e, conseqüentemente, os rendimentos derivados desta classe de ativos também reduziram em R\$ 0,02/cota diante do apurado em agosto. Em contrapartida, foi observada melhora na distribuição de fundos importantes como MORC11 e SIGR11, ambos com maioria de seus CRIs indexados ao IPCA.

No mês, a somatória dos rendimentos recebidos pelos fundos investidos foi de R\$ 0,43/cota, e as **vendas de FIIs** realizadas em setembro (essencialmente dos fundos XPCI11, XPLG11 e VIFI11) geraram um **lucro líquido de R\$ 0,08/cota**.

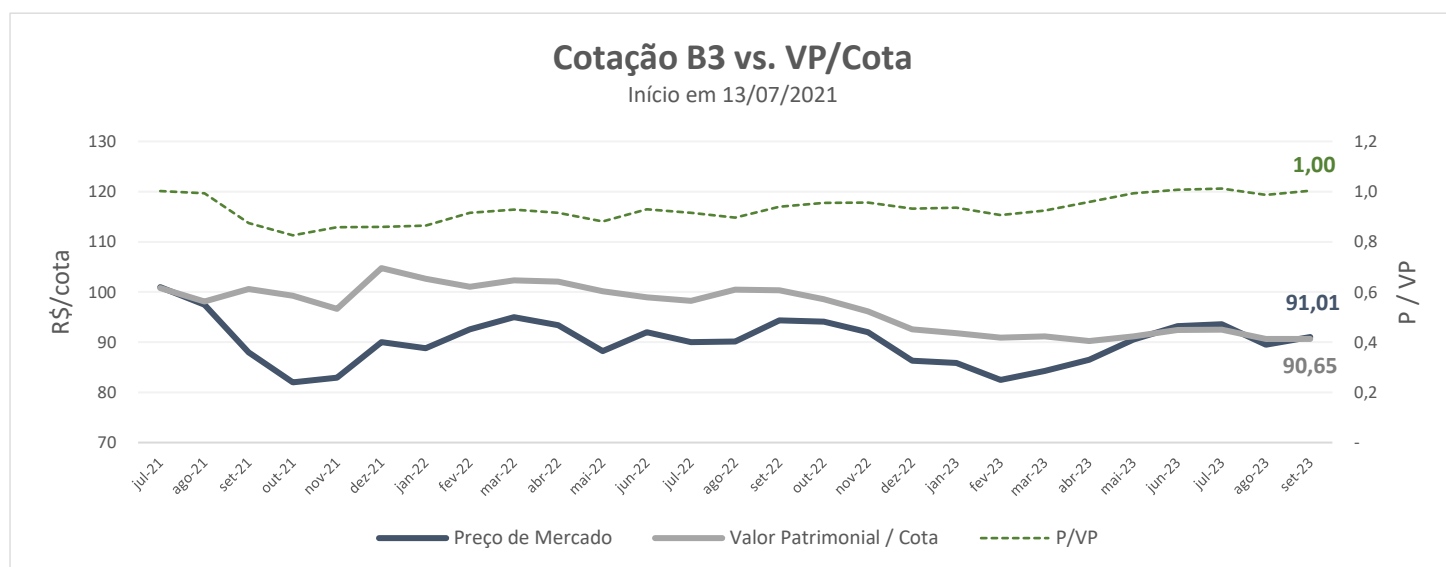
Já os rendimentos oriundos dos CRIs em carteira apresentaram relevante incremento, fruto da posição comprada da operação Balaroti e do aumento marginal nos juros distribuídos no mês em razão da maior inflação. Assim, os rendimentos desta classe de ativos passaram de R\$ 0,25/cota para R\$ 0,33/cota – patamar que esperamos ser a nova base para os próximos meses, com possível reflexo do IPCA mais elevado diante dos meses de junho e julho.

Todos estes efeitos resultaram em geração de caixa distribuível no mês de **R\$ 0,85/cota**, sendo que deliberamos novamente a distribuição de **R\$ 0,80/cota** para linearização dos rendimentos. Como o Fundo iniciou o mês com reserva de aproximadamente R\$ 0,10/cota, **ao final setembro as reservas somavam R\$ 0,15/cota**, que serão distribuídas ao longo dos próximos meses de 2023.

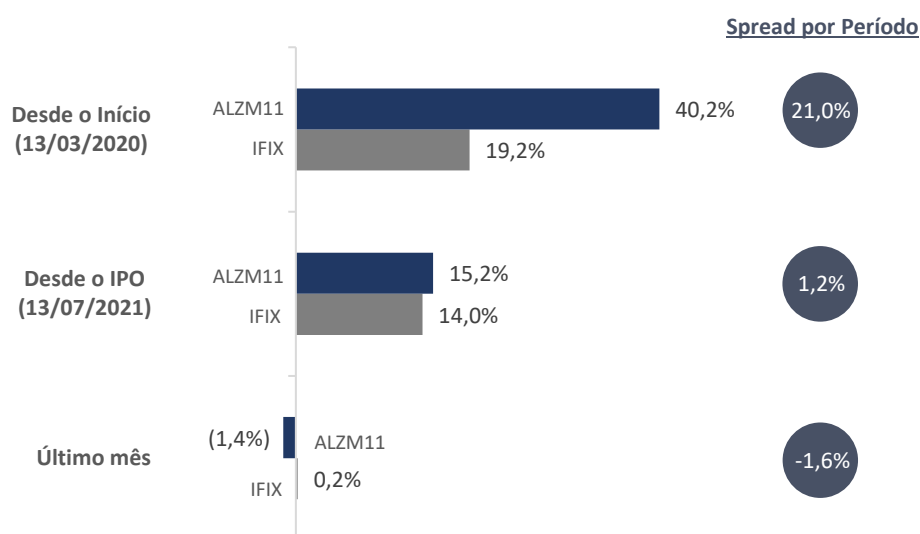
Componentes do Resultado Caixa do mês (R\$/Cota):



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.

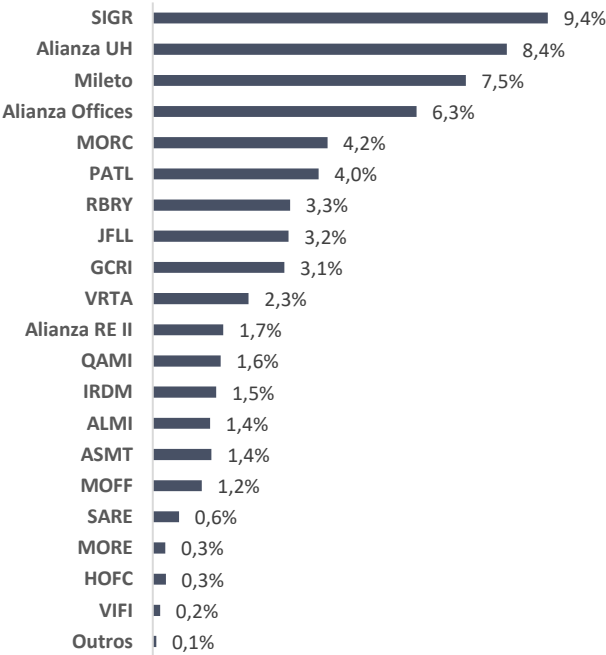
PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Fundos Imobiliários (62,0%), Certificados de Recebíveis Imobiliários (36,9%) e Caixa Líquido (1,1%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

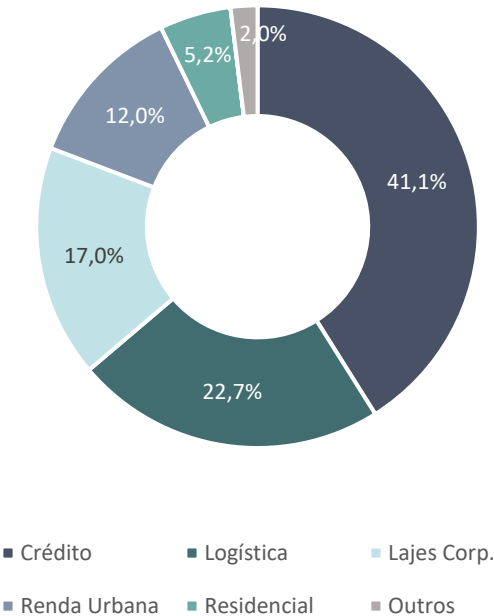
Carteira de Fundos Imobiliários (62,0%)

FII	Gestor	Setor	Quantidade	Alocação em R\$	% PL	Periodicidade dos Rendimentos
SIGR	SIG	Crédito	58.990	5.899.000	9,4%	Mensal
Alianza UH	Alianza	Logística	63.770	5.283.823	8,4%	Mensal
Mileto	Alianza	Renda Urbana	56.400	4.672.169	7,5%	Mensal
Alianza Offices	Alianza	Lajes Corp.	4.488	3.937.209	6,3%	Mensal
MORC	More	Crédito	28.500	2.608.035	4,2%	Mensal
PATL	Pátria	Logística	33.865	2.477.902	4,0%	Mensal
RBRY	RBR	Crédito	20.388	2.048.873	3,3%	Mensal
JFLL	Plural	Residencial	27.037	2.027.775	3,2%	Mensal
GCRI	Galápagos	Crédito	21.994	1.966.703	3,1%	Mensal
VRTA	Fator	Crédito	16.010	1.431.294	2,3%	Mensal
Alianza RE II	Alianza	Logística	2.506	1.053.788	1,7%	Mensal
QAMI	Quasar	Crédito	13.150	1.013.208	1,6%	Mensal
IRDM	Iridium	Crédito	12.005	947.795	1,5%	Mensal
ALMI	BTG	Lajes Corp.	1.143	857.216	1,4%	Mensal
ASMT	Asa	Lajes Corp.	15.600	871.884	1,4%	Mensal
MOFF	Alianza	Lajes Corp.	888	730.106	1,2%	Mensal
SARE	Santander	Híbrido	7.456	391.365	0,6%	Mensal
MORE	More	FoF	3.449	258.606	0,3%	Mensal
HOFC	RB Capital	Lajes Corp.	9.234	195.299	0,3%	Mensal
VIFI	Vinci	FoF	12.971	108.697	0,2%	Mensal
Outros	Diversos	Diversos		51.497	0,1%	Mensal
				38.832.244	62,0%	

Composição da Carteira de FIIs
(em % do PL)



Classes de FII
(em % da Carteira de FII)

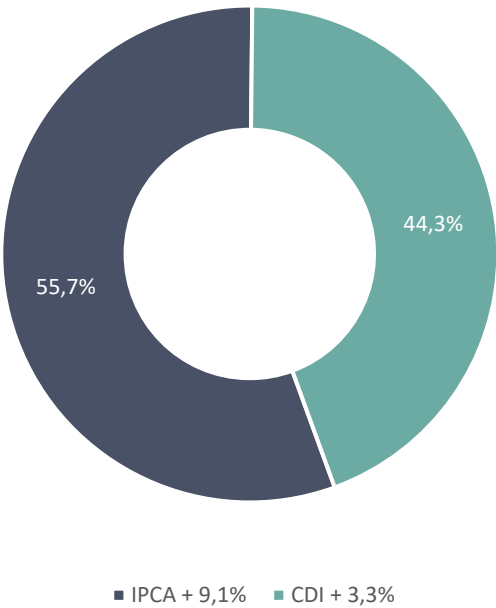


Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (36,9%)

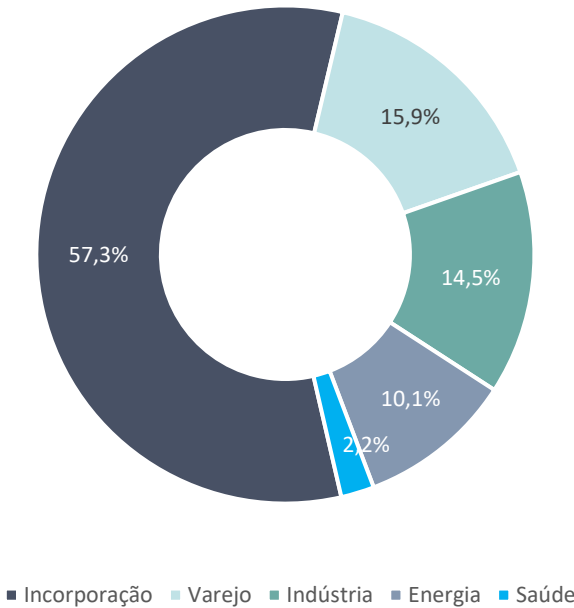
Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção Monetária	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
23F2474864	Tribeca	Incorporação	IPCA	10,0%	M-2	Mensal	3.609.718	5,8%	2,7	60%
21H0149980	Vivendas	Incorporação	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	3.538.961	5,6%	1,5	33%
22J0268287	Fragrani III	Indústria	IPCA	8,5%	M-2	Mensal	2.896.098	4,6%	4,3	90%
21K0732283	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	M-2	Mensal	1.428.665	2,3%	4,6	50%
22J0268287	RZK II	Energia	IPCA	8,5%	M-1	Mensal	899.304	1,4%	3,8	85%
21H0888186	OPY	Saúde	IPCA	7,7%	M-2	Mensal	498.576	0,8%	4,3	58%
19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,8%	M-1	-	3.678.533	5,9%	2,4	58%
21L0329277	You	Incorporação	CDI	4,3%	M-1	-	3.166.773	5,1%	1,6	63%
22I1607693	São Benedito	Incorporação	CDI	3,0%	M-1	-	1.922.301	3,1%	3,3	29%
19B0177968	RNI III	Incorporação	CDI	2,0%	M-1	-	1.002.917	1,6%	2,3	100%
22J0268409	Fragrani III	Indústria	CDI	4,0%	M-1	-	460.107	0,7%	4,3	90%
			IPCA+	9,5%	TOTAL:		23.101.955	36,9%	2,8	60%

¹ Com base nas projeções de IPCA e SELIC para 2023, divulgadas do relatório FOCUS do BACEN de 09/10/2023. Sistema Expectativas de Mercado (bc.gov.br).

Indexadores dos Ativos
(em % da Carteira de CRI)



Setores dos Ativos
(em % da Carteira de CRI)



7 DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Vivendas

São José - SC

Código CETIP	21H0149980
Data da Emissão	06/08/2021
Vencimento	22/08/2024
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%

Resumo: Financiamento do Vivendas Home Club, localizado em São José - SC, cidade vizinha de Florianópolis. Trata-se de um terreno de 15 mil m² que terá 59 mil m² de área construída, no qual conterà 6 torres e diversas áreas de lazer. Lançado em 2020, está 100% vendido desde então.

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com *cash sweep* dos recebíveis excedentes aos pagamentos mensais, Fundo de Juros de 5 PMT, Fiança da Holding e dos sócios responsáveis, Alienação Fiduciária das unidades e das quotas da SPE do empreendimento.

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

Fragnani III

Dias D'Ávila - BA



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

Resumo: Operação lastreada no contrato de locação de imóvel do Grupo Fragnani em Cordeirópolis/SP. A empresa é do segmento de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA. O grupo foi fundado em 1971 e tem como principais marcas a Incefra, a Incenor e a Tecnogres.

Garantias: Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fundo de Reserva de 1 PMT e Aval da holding e dos acionistas.

Situação: Operação adimplente. Empresa com Dívida Líquida/EBITDA 2022 em 5,1x. Em 1T23 normalizou o indicador para 2,3x..

**You Inc.**

São Paulo - SP

Código CETIP	21L0329277
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	10/11/2026
Indexador	CDI
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; andamento médio das obras em 39,5% (ref. jun/23).

Opy
Belo Horizonte - MG

Código CETIP	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 correspondem a 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).



GS Souto II

José Raydan - MG

Código CETIP	21K0732283
Data da Emissão	10/11/2021
Vencimento	14/11/2033
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%

Resumo: financiamento de 02 Centrais Geradoras Hidrelétricas (CGH) em Minas Gerais, que com capacidade de geração de 3,0 MWp. Os recebíveis da comercialização de energia elétrica destas 2 e de outras 02 CGH (4 no total) são cedidos fiduciariamente à operação.

Garantias: AF Equipamentos (obrigação de constituir assim que obtê-los), Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos empreendimentos, Alienação Fiduciária de quotas, Conta Vinculada, Fiança da Ágape Participações S.A. e dos sócios da GS Souto Engenharia.

Situação: Operação adimplente; andamento médio das obras das 4 CGH relacionadas ao CRI em 98% (ref. set/23).

São Benedito

Cuiabá - MT



Código CETIP	2211607693
Data da Emissão	26/12/2022
Vencimento	16/01/2030
Indexador	CDI
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 outros 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 313%.



RZK II

Tanabi - SP

Código CETIP	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 de 18 MWp, cuja geração tem a Claro como única *offtaker*.

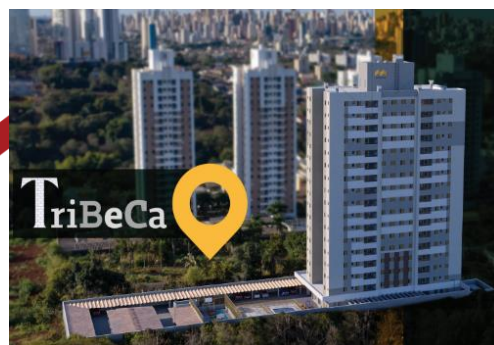
Garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis, Fiança até *completion* financeiro e Fundo de Reserva de 3 PMTs.

Situação: Usinas entregues e em operação.



Tribeca

Londrina - PR



Código CETIP	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 34,7% (set/23).



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

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

Situação: Operação adimplente; Razão de Garantia em 172% e Dívida Líquida/EBTDA 2022 em 1,70x.

RNI III

São Paulo - SP



Código CETIP	19B0177968
Data da Emissão	15/02/2019
Vencimento	15/02/2029
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	1,70%

Resumo: fundada em 1991, a RNI é a incorporadora imobiliária do grupo Rodobens e tem como foco o desenvolvimento imobiliário no interior do Brasil, em cidades com população superior a 100 mil habitantes. É listada na B3 desde 2017 (RDNI3) e possui rating "A-" (bra) pela Fitch Ratings. A RNI emitiu este CRI para financiar a construção de diversos projetos residenciais.

Garantias: Cessão Fiduciária da carteira de 4 empreendimentos residenciais com *cash sweep*. Operação possui aval da Rodobens S.A..

Situação: Operação adimplente e obras entregues.

DOCUMENTOS 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 do Gestor](#)

> [Site do Administrador](#)

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.

