



ALZM11 - ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro 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

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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.

Quantidade de Cotas:

15.180.540

Valor de Mercado*:

R\$ 97.155.456

Patrimônio Líquido*:

R\$ 113.715.154

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 7,49/cota

P/VP*:

0,85x

Quantidade de cotistas*:

12.195 (+0,1% vs. nov/24)

*Data-base: 30/12/2024.

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para se cadastrar e receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **dezembro** e acontecerá no dia **22/01** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **15/01**.

Rendimento Deliberado

R\$ 0,0800/Cota

Yield Mensal (15/Jan)¹

1,25%

Cotação de Fechamento (15/Jan)

R\$ 6,40/Cota

Yield Anualizado (15/Jan)²

15,00%

Rendimento em percentual do CDI

(Gross Up de IR³)

162,20 %

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento;

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

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

Na sequência do processo de integração dos fundos ALZM e ALZT ao Alianza Crédito Imobiliário, o fundo ALZC publicou, em 20/01, o [Anúncio de Início](#) de sua 3ª Emissão de Cotas, através da qual adquirirá os ativos dos fundos ALZM e ALZT em troca da emissão e entrega de novas cotas ALZC aos investidores destes dois fundos.

Estimamos que este processo de integralização de ativos e emissão de novas cotas do ALZC deva ser concluído ainda ao final de janeiro e, com isso, o ALZC já deverá iniciar o mês de fevereiro com o perfil buscado pela gestão, conforme projetado nos materiais apresentados no início deste processo, entre novembro e dezembro do ano passado.

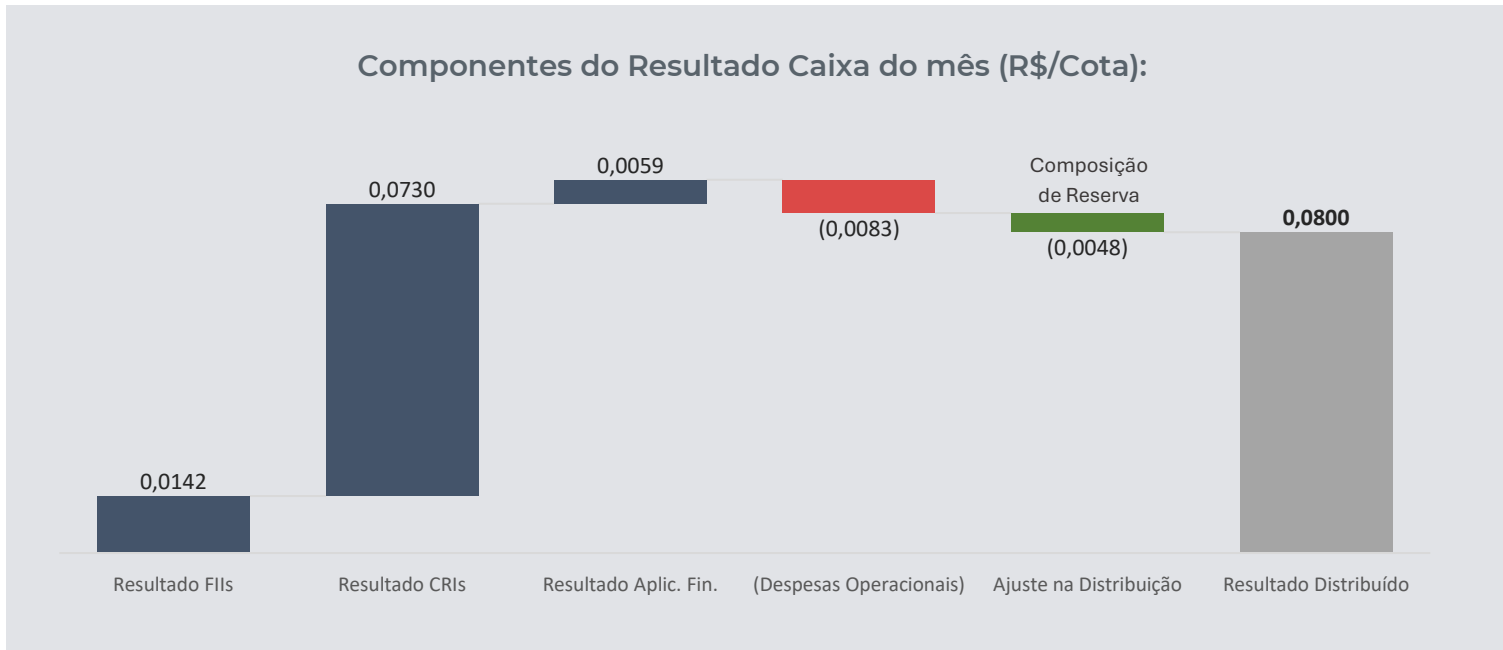
Para mais detalhes, indicamos, entre demais documentos, a leitura das informações contidas no [Material de Apoio](#) disponibilizado em 03/12/2024, bem como visualização da [live realizada na mesma data](#) entre o Professor Baroni e gestores do Fundo, Fabio Carvalho e Bruno Rebellato. As próximas datas, relação de conversão das cotas e próximos passos serão informados pela Administradora BTG Pactual através de comunicações futuras.

Em relação ao resultado do mês de dezembro do ALZM, a geração de caixa da carteira de CRIs foi superior à dos meses anteriores devido aos lucros gerados nas transações realizadas para ajuste da carteira, já visando a incorporação ao ALZC. Ao final do mês, o **ALZM detinha 17 CRIs em sua base**, todos devidamente adimplentes e representando **46,0% do PL, com rentabilidade média de IPCA+ 10,2% a.a.**

Os rendimentos dos FIIs foram essencialmente os mesmos do mês anterior, e a **carteira de FIIs encerrou dezembro representando 51,2% do PL**. O caixa líquido, por sua vez, totalizou 2,8% do PL ao término do ano, ou R\$ 3,2 milhões.

Deliberamos **R\$ 0,0800/cota, rendimento que representa um Dividend Yield de 1,25% a.m. (ou 15,00% anualizado)**. A reserva de lucros aumentou levemente, passando para R\$ 0,008/cota, valor que será utilizado na deliberação referente a janeiro deste ano.

Resultados do mês

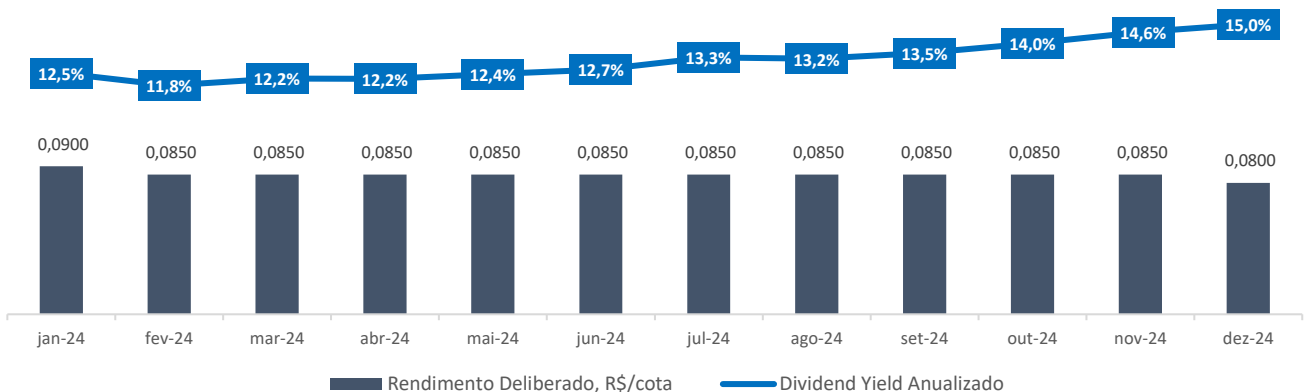


RENTABILIDADE

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\$ 0,0850/cota**, que representa um **Dividend Yield LTM de 16,0% a.a.** considerando a data de fechamento de 20/12, último dia de negociação do Fundo, e de 10,2% a.a. considerando o preço das cotas de seu IPO.

ALZM11 | Rendimentos Distribuídos Últimos 12 meses



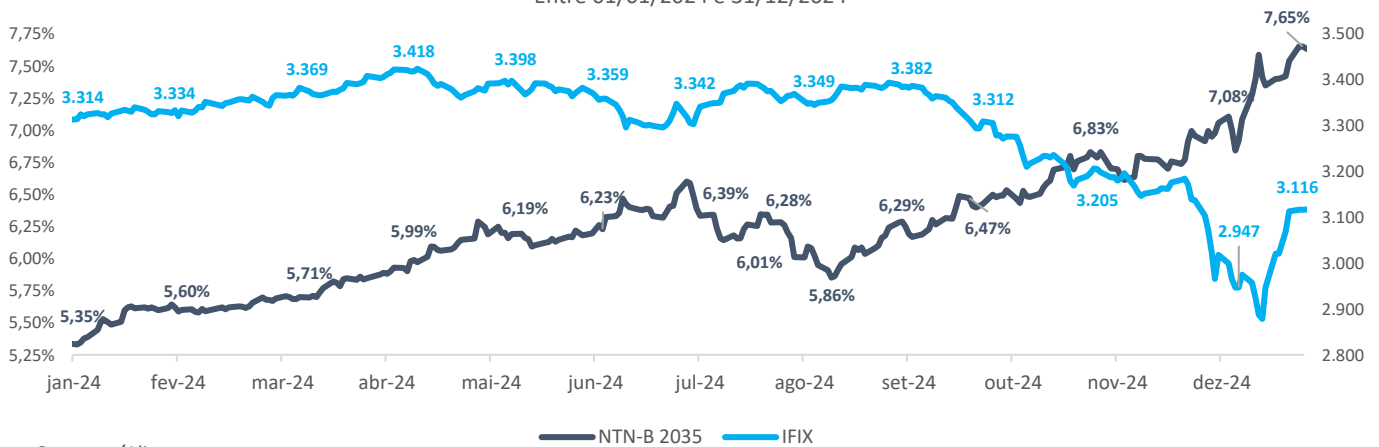
Fonte: Alianza.

MERCADO

O IPCA de novembro foi de 0,52%, abaixo da mediana das expectativas de mercado (0,59%). A inflação acumulada em 2024 atingiu 4,83%, ultrapassando a banda superior da meta, de 4,50% a.a. e o [mercado prevê que isso se repita em 2025](#), com expectativa de IPCA em 5,08%. O mercado segue bastante estressado com o risco de dominância fiscal, decorrente da necessidade de elevar a SELIC para combater a inflação e não dispor de orçamento para acomodar maior despesa financeira. A maior necessidade do financiamento do Governo Federal e a baixa disposição do mercado em financiá-lo resultou num aumento significativo da remuneração dos títulos públicos em diversos vencimentos. Utilizando a NTN-B 2035 como parâmetro, por possuir duration similar ao IFIX, em 31/12/24 sua remuneração atingiu IPCA+7,65%, patamar visto pela última vez no auge da recessão de 2015. Outros indicadores de juros futuros também deterioraram significativamente, com diversos vértices de DI Futuro superando 15% a.a. e o [último relatório Focus de 2024](#) prevê SELIC no final de 2025 a 14,75% a.a. Em relação a novembro, o IFIX chegou a cair 9,2% em 19/12 e encerrou o mês com queda 0,7%, porém esta recuperação ocorreu num período que tradicionalmente possui menor liquidez. Em 2024, a queda do IFIX foi de 6%.

NTN-B 2035 x IFIX

Entre 01/01/2024 e 31/12/2024

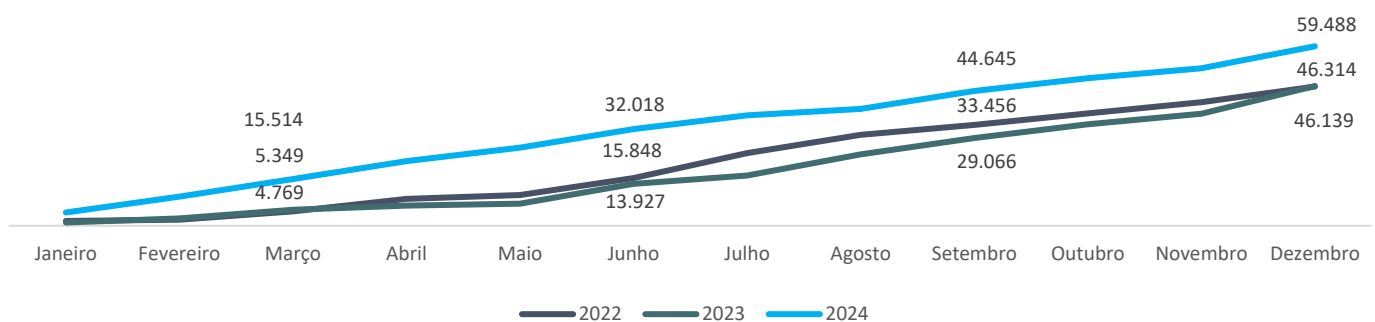


Fonte: Quantum/Alianza.

As emissões de CRIs atingiram R\$ 7,3 bilhões em dezembro, acumulando R\$ 59,5 bilhões em novas emissões em 2024, um volume 28,4% e 28,9% superior a 2023 e 2022, respectivamente. As maiores emissões do mês foram dos CRIs Aeroporto de Guarulhos (GRU) (R\$ 407 milhões a DI+2,25% a.a.), BTS Uberlândia Refrescos (R\$ 435 milhões, IPCA+7,75% a.a.), Cash Me (R\$ 350 milhões e taxa média ponderada de IPCA+9,18% a.a.), Annecy FII Guardian (R\$ 384 milhões e IPCA+ 8,12%) e MRV XXXVI (R\$ 283 milhões e com taxa média ponderada de IPCA+ 9,93% a.a.). Em 2024, a taxa média das emissões de CRI IPCA+ foi de 10,0% e dos CRI DI+ de 4,0%, patamar bastante competitivo aos investidores, em especial aos que disfrutaram da isenção de imposto de renda.

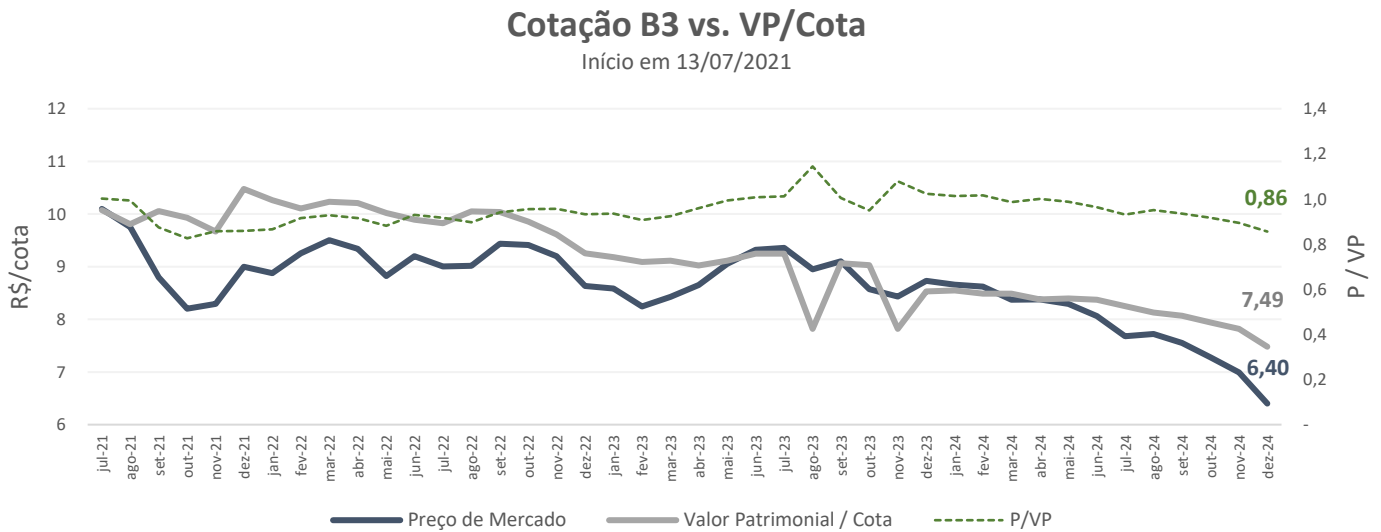
Volume de Emissões de CRI Acumulado entre 2022, 2023 e 2024

Em milhões de Reais

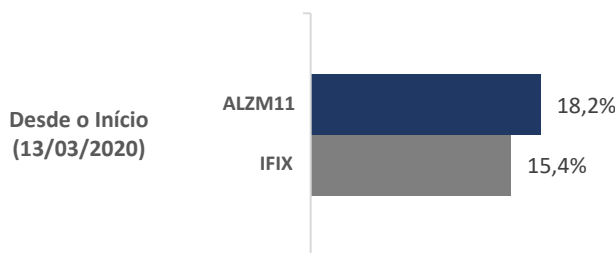


Fonte: CETIP/Alianza.

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.

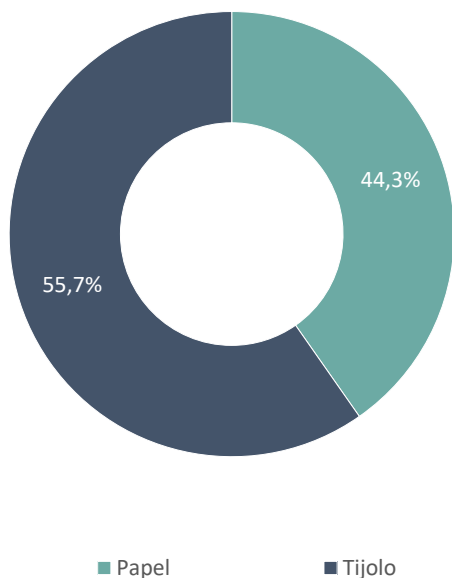
PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Fundos Imobiliários (51,2%), Certificados de Recebíveis Imobiliários (46,0%) e Caixa Líquido (2,8%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

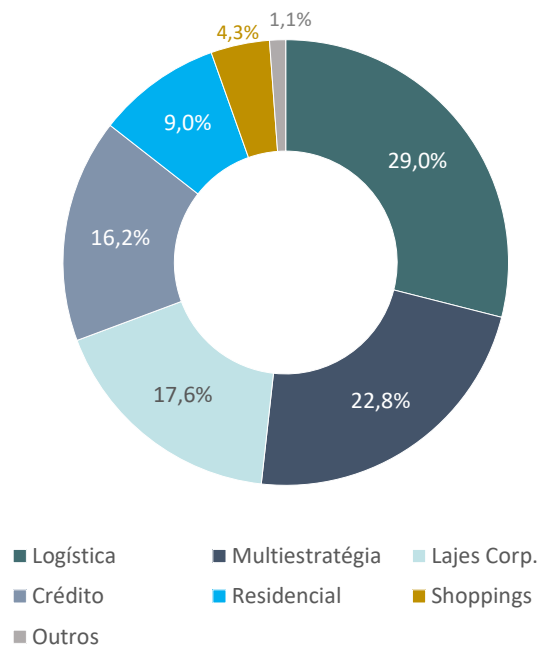
Carteira de CRIs e FIs (97,2%)

Tipo de Ativo	Nome do Ativo	Setor	Indexador	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL	
FII	Alianza UH	Logística			11.411.400	10,0%	
CRI	MLPar	Loteamentos	IPCA	12,00%	10.580.432	9,3%	
CRI	You	Residencial	DI	3,50%	8.223.717	7,2%	
FII	Alianza Offices	Lajes Corp.			7.959.813	7,0%	
FII	ZAGH	Multiestratégia			6.300.000	5,5%	
CRI	Scopel Sênior	Loteamentos	IPCA	10,0%	5.441.120	4,8%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,80%	5.290.468	4,7%	
FII	VRTM	Multiestratégia			3.832.048	3,4%	
CRI	ASSAÍ	Varejo	IPCA	6,75%	3.592.399	3,2%	
FII	INDE	Residencial			3.217.729	2,8%	
CRI	Brasparc	Logística	IPCA	7,50%	3.180.248	2,8%	
CRI	Fragrani III IPCA	Indústria	IPCA	9,0%	2.936.371	2,6%	
CRI	Balaroti	Varejo	DI	3,0%	2.809.828	2,5%	
FII	SNLG	Logística			2.709.210	2,4%	
FII	GZIT	Shoppings			2.478.659	2,2%	
FII	RVBI	Multiestratégia			2.265.270	2,0%	
FII	JFLL	Residencial			2.028.045	1,8%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,80%	1.991.793	1,8%	
FII	ARRI	Crédito			1.922.619	1,7%	
CRI	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,50%	1.901.233	1,7%	
FII	IRDM	Crédito			1.821.804	1,6%	
CRI	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	1.755.234	1,5%	
FII	PATL	Logística			1.658.708	1,5%	
CRI	Casa & Vídeo	Varejo	IPCA	7,6%	1.452.459	1,3%	
FII	VRTA	Crédito			1.345.491	1,2%	
FII	GCRI	Crédito			1.285.989	1,1%	
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,80%	1.244.996	1,1%	
FII	Alianza RE II	Logística			1.061.657	0,9%	
FII	ALZC	Crédito			854.403	0,8%	
FII	MOFF	Lajes Corp.			828.908	0,7%	
CRI	City	Residencial	DI	4,25%	783.846	0,7%	
FII	KNCR	Crédito			720.930	0,6%	
FII	SARE	Híbrido			675.490	0,6%	
FII	ALMI	Lajes Corp.			658.379	0,6%	
CRI	Grupo Mateus	Varejo	IPCA	6,10%	580.498	0,5%	
FII	VGHF	Multiestratégia			565.153	0,5%	
FII	ASMT	Lajes Corp.			535.080	0,5%	
FII	MXRF	Crédito			455.776	0,4%	
CRI	Fragrani III DI	Indústria	DI	4,0%	439.213	0,4%	
FII	TELM	Multiestratégia			300.000	0,3%	
FII	XPCI	Crédito			259.569	0,2%	
FII	VGIR	Crédito			243.454	0,2%	
FII	VGIP	Crédito			238.485	0,2%	
FII	HOFC	Lajes Corp.			230.573	0,2%	
FII	RBRY	Crédito			200.168	0,2%	
FII	Outros FII				113.823	0,1%	
CRI	Outros CRI				95.882	0,1%	
					FIs e CRIs	110.478.368	97,2%

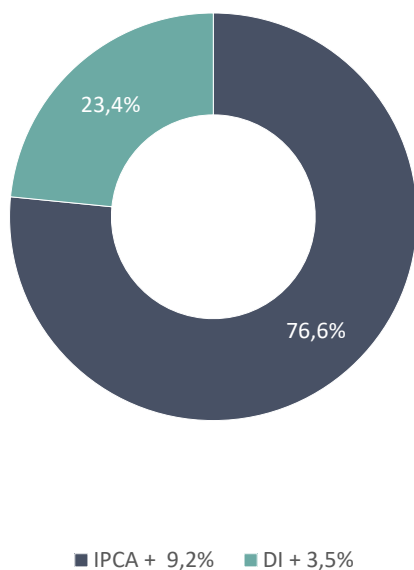
Carteira de FII por Tipo
(em % da Carteira de FII)



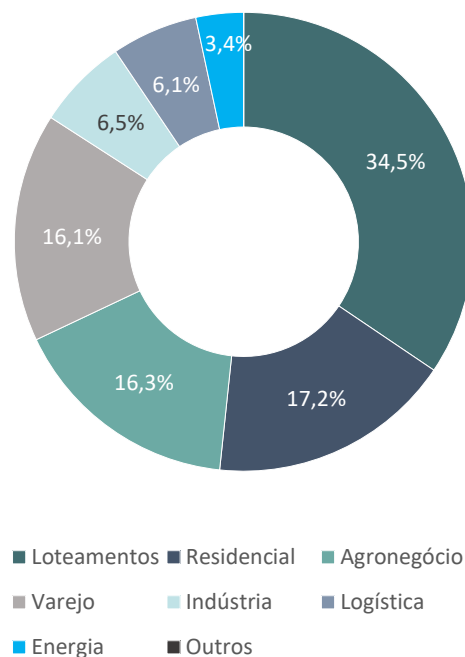
Classes de FII
(em % da Carteira de FII)



Carteira de CRI por Indexador
(em % da Carteira de CRI)



Carteira de CRI por Setor
(em % da Carteira de CRI)



Aos investidores do fundo ALZM11: Perguntas e Respostas relacionadas à integração dos fundos ALZM11 e ALZT11 no ALZC11

Prezados investidores,

A fim de auxiliá-los no correto entendimento deste importante evento para os fundos geridos pela Alianza, preparamos este material contendo as principais Perguntas e Respostas a respeito. Ressaltamos que o texto abaixo se trata de um breve resumo que objetiva apenas facilitar a compreensão por parte dos interessados, mas não substitui de forma alguma os materiais anteriormente disponibilizados relacionados ao tema. Indicamos, assim, a leitura completa de todos estes materiais:

- [ALZM11: Proposta da Administradora referente à Carta Consulta - Assembleia Geral Extraordinária - 14/11/2024](#)

- [ALZM11: Termo de Apuração - Resultado da Consulta Formal - 02/12/2024](#)

- [ALZC11: Proposta da Administradora referente à Carta Consulta - Assembleia Geral Extraordinária - 14/11/2024](#)

- [ALZC11: Termo de Apuração - Resultado da Consulta Formal - 02/12/2024](#)

- [Material de Apoio com Cronograma atualizado - 03/12/2024](#)

- [Fato Relevante - Evento de Incorporação e Cronograma - 13/12/2024](#)

1. Qual é o objetivo da incorporação dos fundos ALZM11 e ALZT11 pelo ALZC11?

A incorporação visa unificar a estratégia dos três fundos, concentrando-os na estratégia de crédito imobiliário *high yield* do ALZC11, à qual acreditamos ser capaz de entregar retornos superiores e com risco controlado.

2. Quais são os benefícios esperados deste movimento?

A incorporação deve trazer diversos benefícios aos cotistas dos fundos envolvidos, incluindo:

- **Aumento do Patrimônio Líquido e ganho de escala comercial:** o ALZC terá um Patrimônio Líquido superior a R\$ 213 milhões, o que permitirá usufruir de melhores condições nas negociações de seus ativos (“poder de barganha”);
- **Maior diversificação da Carteira:** a carteira será composta por cerca de 25 CRIs e 5 FIIs;
- **Aumento da Liquidez:** projeta-se que a liquidez média diária supere R\$ 250 mil no mercado secundário;
- **Redução do desconto em relação ao Valor Patrimonial:** a expectativa é de redução do desconto do valor de mercado da cota e seu valor patrimonial, habilitando melhores negociações e melhorando ainda mais a liquidez;
- **Diluição dos Custos Fixos:** a partir de um fundo com patrimônio maior, seus custos fixos gerais de operacionalização são diluídos, aumentando a eficiência de cada um dos ativos investidos.

3. Por que o foco em crédito imobiliário high yield?

O mercado de crédito imobiliário *high yield* oferece um potencial de retorno elevado, com demanda crescente por crédito estruturado. Desde que bem conduzido, com regras de investimento travadas e bem definidas (como recém atualizadas após a AGE encerrada em 02/12/2024), este tipo de investimento tende a trazer retornos melhores aos seus investidores. Entendemos que há uma demanda de crédito imobiliário cada vez maior por parte das organizações e incorporadoras em geral.

4. Quais são os critérios de elegibilidade para os investimentos do ALZC11?

O regulamento do ALZC11 foi recentemente atualizado para incrementar ainda mais os critérios de elegibilidade de seus ativos-alvo, em linha com o princípio de alinhamento entre a gestão e seus investidores. Para mais informações relacionadas, indicamos a leitura dos itens 6.2 e 6.3 da [Proposta da Administradora](#) para a AGE [concluída em 29/11/2024](#).

Assim, o ALZC11 já passou a adotar critérios ainda mais rigorosos de elegibilidade para seus investimentos:

- **Garantias Reais:** prioriza operações com garantias robustas, como alienação fiduciária de imóveis.
- **Loan to Value (LTV):** o LTV máximo permitido varia de acordo com a operação, geralmente não ultrapassando 80%.
- **Índices de Cobertura:** exige índices mínimos de cobertura do serviço da dívida e de garantia da carteira.
- **Diversificação:** limita a concentração de investimentos por devedor, município e tipo de ativo.

5. Como funcionará o processo de incorporação?

A incorporação acontecerá em três fases:

- Emissão de Cotas ALZC11 e Envio do Custo Médio ALZM11:** o ALZC11 emitirá novas cotas através de sua 3ª Emissão, que serão adquiridas pelos fundos ALZM11 e ALZT11 – estas cotas serão posteriormente entregues aos investidores destes fundos. Os cotistas do ALZM11 deverão, por sua vez, informar o custo médio de aquisição de suas cotas ao BTG Pactual, Administrador do Fundo, para o devido tratamento tributário derivado desta movimentação, e isso se dará entre os dias 27/12/2024 e 23/01/2025, *exclusivamente* através do [Portal do Investidor BTG](#).

Obs.: aos cotistas que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor BTG, a solicitação pode ser realizada por meio do campo “Primeiro acesso?” disponível na tela inicial do Portal. Maiores informações sobre o procedimento de envio de Custo Médio por meio do Portal serão divulgadas posteriormente, na ocasião da divulgação do Comunicado sobre o Envio do Custo Médio e Início do Prazo de Envio, conforme cronograma abaixo, disponibilizado no [Fato Relevante de 13/12/2024](#):

Evento	Início	Fim
1 Último dia de negociação dos Fundos ALZM e ALZT	20/12/2024	
2 Divulgação do Comunicado Sobre o Envio do Custo Médio e Início do Prazo de Envio do Custo Médio	27/12/2024	
3 Prazo de envio do Custo Médio dos Fundos ALZM e ALZT, para o BTG, exclusivamente através do Portal do Investidor BTG	27/12/2024	23/01/2025
4 Apuração, pelo BTG, do Custo Médio de aquisição, necessário para fins tributários e nos termos da legislação aplicável	23/01/2025	18/02/2025
5 Pagamento, aos cotistas, do valor referente à liquidação dos Fundos ALZM e ALZT	20/02/2025	

Observa-se que, em face da viabilização dos procedimentos de liquidação do Fundo, o dia 20 de dezembro de 2024 será o último dia no qual as cotas de emissão do fundo cujo ticker é ALZM11 poderão ser negociadas na B3. Dessa forma, as negociações de Cotas do ALZM11 estarão suspensas a partir do pregão do dia 23 de dezembro e não poderão mais ser negociadas.

- Aquisição dos Ativos:** o ALZC11 adquirirá todos os ativos dos fundos incorporados, pagando com as novas cotas emitidas;
- Consolidação e Encerramento:** o ALZC11 consolidará os ativos adquiridos em sua carteira e os fundos ALZM11 e ALZT11 serão encerrados.

6. Qual será a relação de troca das cotas?

A relação de troca será definida com base no valor patrimonial das cotas de cada fundo em dezembro de 2024. Um exemplo da relação de troca, considerando os dados de setembro de 2024, é apresentado no [Material de Apoio](#) da incorporação (slides #21 e 22).

7. Quais são os próximos passos e eventos importantes?

Os cotistas devem ficar atentos aos seguintes eventos:

- Início do Prazo para Envio do Custo Médio ao BTG:** entre os dias 27/12/2024 e 23/01/2025, os investidores deverão informar seus custos médios à Administradora *exclusivamente* através do [Portal do Investidor BTG](#);
- Conclusão do Processo de Incorporação:** estima-se que todo o processo de incorporação dos fundos ALZM11 e ALZT11 no ALZC11 seja concluído no meio do mês de fevereiro/2025.

É importante acompanhar as comunicações oficiais dos fundos para obter informações atualizadas sobre o processo de incorporação. Para facilitar, indicamos a inscrição no nosso *mailing* a partir da [página inicial do site de Relações com Investidores](#) do fundo ALZM11.

8. Qual a estratégia de investimento pós-incorporação?

A estratégia de investimento pós-incorporação **visa concentrar a carteira em crédito imobiliário high yield, com spread mínimo de 450 bps**. A alocação alvo será de 85% em CRI e 15% em FIIs.

Os recursos provenientes com as **vendas dos FIIs líquidos e CRIs high grade** das carteiras dos fundos ALZM11 e ALZT11 serão direcionados para **novas operações de crédito high yield**, já no ALZC11, com foco em estruturas próprias ou de parceiros.

A gestão do ALZC11 buscará a criação de uma **carteira diversificada**, com 25 CRIs. Essa estratégia visa **oferecer aos cotistas retornos superiores com risco bem dimensionado, precificado e gerenciado**. A expectativa é de que os rendimentos recorrentes superem R\$ 1,00 por cota após o aumento da concentração em crédito *high yield*.

Alguns dos **benefícios esperados com a incorporação** e a nova estratégia de investimento incluem:

- **Aumento do spread médio de crédito:** a maior concentração em CRI *high yield* permite alcançar spreads mais amplos.
- **Possibilidade de ganhos de capital:** a venda dos ativos do ALZM11 e ALZT11, após a atualização de seus custos médios, poderão gerar ganhos de capital;
- **Maior diversificação:** a carteira do ALZC11 passará a contar com maior número de ativos, reduzindo a concentração;
- **Incremento da liquidez:** a expectativa é de que a liquidez média diária supere R\$ 250 mil;
- **Redução do desconto patrimonial:** o aumento dos rendimentos e da liquidez pode resultar na redução do desconto da cota no mercado secundário em relação ao seu valor patrimonial;
- **Ganho de escala comercial:** o aumento do patrimônio do ALZC11 permitirá estruturar e expor o fundo ALZC11 a mais operações de crédito vantajosas.

É importante destacar que a **estruturação proprietária** de operações de crédito é um diferencial da Alianza. Essa estratégia garante acesso a operações exclusivas, com critérios rigorosos de elegibilidade e controle sobre a operação ao longo de sua vida. A Alianza já realizou diversas emissões de CRI estruturadas internamente, demonstrando sua expertise nesse segmento.

9. Sobre o Custo Médio, como devo informar, qual a data limite e qual o caminho para isso?

Os investidores deverão informar seus Custos Médios à Administradora **exclusivamente através do [Portal do Investidor BTG](#) entre os dias 27/12/2024 e 23/01/2025**. Pedimos e indicamos, assim, que os investidores fiquem atentos às comunicações futuras do Fundo para ciência dos próximos passos – a inscrição no nosso *mailing* pode ser facilmente realizada a partir da [página inicial do site de Relações com Investidores](#) do ALZM.

Ressalta-se que o não recebimento, pela Administradora, das informações de responsabilidade dos cotistas, implicará no recolhimento de imposto de renda na fonte em valor superior ao que eventualmente seria devido pelos cotistas do Fundo.

Para calcular o custo médio de aquisição, siga os passos abaixo:

1. Some o valor total gasto em todas as compras.

- **Exemplo:** Se você comprou X cotas por R\$ Y cada e depois mais K cotas por R\$ Q cada, o valor total gasto é $R\$ X * Y + R\$ K * Q = R\$ VT$ (Valor Total).

2. Some o número total de cotas compradas.

- No exemplo acima, você comprou $X + K = CT$ (Quantidade Total de Cotas).

3. Divida o valor total gasto pelo número total de cotas.

- Então, $R\$ \text{Valor Total} / \text{Quantidade Total de Cotas} = R\$ \text{Custo Médio}$.

Todos os detalhes já publicados a respeito deste tema podem ser acessados tanto a partir do [website de RI do Fundo](#), quanto do [website da Administradora](#) e também da [página do Fundo no sistema FundosNet](#), e recomendamos a leitura integral do [Material de Apoio](#) atualizado disponibilizado em 03/12/2024.

10. Há algum vídeo da gestão sobre o assunto?

Sim, foi realizada uma live com o Professor Baroni no dia 03/12/2024 sobre este evento de incorporação dos nossos fundos, que pode ser acessada diretamente pelo link abaixo:

[ALZM11, ALZC11 & ALZT11 - Últimas atualizações sobre a incorporação dos fundos | Professor Baroni](#)

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Alphaville II

Loteamentos diversos

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

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

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

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Índice de Cobertura de Fluxo (Recebíveis/PMT CRI) em 334% em out/24.



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.



Copagrill

Diversas Cidades/Paraná

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 2023 de 2,2x.



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.



GS Souto II

Diversas Cidades/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%. Pendente apenas a conclusão das obras de transmissão de responsabilidade da CEMIG. Em razão do referido atraso, houve step up de taxa para IPCA+ 12% a.a.



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. Razão de Garantia de 245%.



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, com mais de 300 lojas em todas as regiões do Brasil. O CRI financia a aquisição de lojas via *Sale & Leaseback* pelo Barzel Retail FII, mantendo o ASSAÍ como locador via contrato atípico.

Garantias: Alienação Fiduciária de quotas do FII Barzel.

Situação: Operação adimplente. ASSAÍ com Dívida Líquida/EBITDA 3T24 em 2,4x.



Código IF	19J0133907
Data da Emissão	06/10/2019
Vencimento	24/10/2029
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,0%

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 com covenants enquadrados.



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.



Grupo Mateus

Brasil

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.



Scopel Sênior

Diversas Cidades/SP

Código CETIP	24G2759412
Data da Emissão	29/08/2024
Vencimento	21/08/2034
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%

Resumo: Scopel é uma loteadora com mais de 55 anos de história, que nesta operação antecipou recebíveis das carteiras dos empreendimentos Arujá Hills Premium, Reserva Ibirapitanga III, Terra Luz e Vilas de Lorena, todos no Estado de SP, em regiões adensadas e com bons indicadores socioeconômicos. A série sênior conta com 40% de subordinação,

Garantias: 40% de Subordinação, AF Cotas da SPE, CF Recebíveis, Promessa de AF dos lotes em estoque, Fundo de Obras, Fundo de Reserva de 3x PMTs e Fundo de Despesas.

Situação: Adimplente e com Razão de Garantia mín. de 120% enquadrada.



City

Goiânia/GO

Código IF	24H2012907
Data da Emissão	30/08/2024
Vencimento	15/08/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	4,25%

Resumo: A City Incorporadora possui forte presença no mercado de luxo em Goiânia, no qual já lançaram VGV superior a R\$ 2 bilhões e entregaram 14 empreendimentos. Este CRI é destinado ao financiamento inicial das obras dos empreendimentos City Garten, City House e City Way, localizados em Goiânia-GO, tendo em contrapartida um robusto pacote de garantias.

Garantias: Aval PJ da City Incorporadora, Aval PF dos sócios, CF de Dividendos das SPEs, AF de Quotas das SPEs, AF de Imóveis em Goiânia/GO e Fundo de Reserva de 3x PMTs

Situação: Operação adimplente; Todos os empreendimentos do CRI foram lançados e em obras. Em out/24, a Razão de Garantia atingiu 168%.



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 e em obras. Em out/24, a Razão de Garantia atingiu 168%.



Wimo II

Brasil

Código IF	21H0001650
Data da Emissão	06/08/2021
Vencimento	25/06/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,0%

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, mas o covenant de Razão de Garantia de Carteira está desenquadrado (117% vs. mínimo de 95%). Apesar disso, esta série sênior é muito conservadora, pois o excesso de fluxo faz *full cash sweep* e o ICSD do CRI nos últimos 12 meses foi de 326%.

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 **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, nosso fundo de tijolo negociado em Bolsa desde 2018, e o fundo **Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)**, fundo de papel *high yield* da Alianza. Para saber mais, acesse as nossas e 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.

