



ALZM11 - ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho 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\$ 122.355.152

Patrimônio Líquido*:
R\$ 125.627.102

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 8,28/cota

P/VP*:
0,97x

Quantidade de cotistas*:
10.477 (+1,6% vs. mai/24)

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 junho e acontecerá no dia 19/07 para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de 12/07 .	
Rendimento Deliberado	Yield Mensal (12/Jul) ¹
R\$ 0,0850/Cota	1,07%
Cotação de Fechamento (12/Jul)	Yield Anualizado (12/Jul) ²
R\$ 7,95/Cota	12,83%
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR ³)	
145,14%	

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

O remanejamento do portfólio nos últimos meses tem sido bem-sucedido e o Fundo tem aumentado sua geração de caixa recorrente: em junho, os rendimentos de FIIs e CRIs foram, respectivamente, 11% e 13% superiores em relação ao mês anterior. Priorizamos as novas alocações em FIIs que tem entregado *Dividend Yield* próximo de 1% ao mês. Na carteira de CRIs, conseguimos também elevar sua rentabilidade nominal, devido à redução de ativos CDI+ e ao reinvestimento deste capital em operações IPCA+ 12,0% a.a.. A inflação de abril foi de 0,38%, levemente superior à do mês anterior, de 0,16%, e isso contribuiu para uma melhora no resultado de FIIs de Crédito e CRIs IPCA+ da carteira.

O rendimento deliberado referente ao mês de junho foi de **R\$ 0,0850/cota, representando um dividend yield de 1,07% a.m. (ou 12,83% anualizado)**. Utilizamos parte dos lucros retidos dos meses anteriores e **o Fundo conta, ainda, uma reserva de lucro caixa de aproximadamente R\$ 0,0382/cota.**

A participação do **portfólio de CRIs** encerrou junho com **46,3% do Patrimônio Líquido do Fundo**, cerca de 5,1% inferior ao mês passado, e a **rentabilidade média esperada aumentou para IPCA+ 9,2%**. Vendemos a totalidade das posições dos CRIs Helbor, Balaroti e RNI III, todos com remuneração CDI+, e compramos cerca de R\$ 4,3 milhões de MLPar, que oferece remuneração IPCA+ 12%.

Ao final do mês, tivemos também as amortizações extraordinárias facultativas de 20% do saldo devedor do CRI Alphaville (cerca de R\$ 1,6 milhão) e de 67% do CRI Even (cerca de R\$ 1,0 milhão), que contribuíram para elevar o caixa do fundo para 4,9% do Patrimônio Líquido. Para o mês de julho está programada a amortização extraordinária facultativa de 44% do saldo devedor de ambas as séries do CRI You e a amortização definitiva do CRI Vivendas, que permitirão o reinvestimento de cerca de R\$ 5,0 milhões.

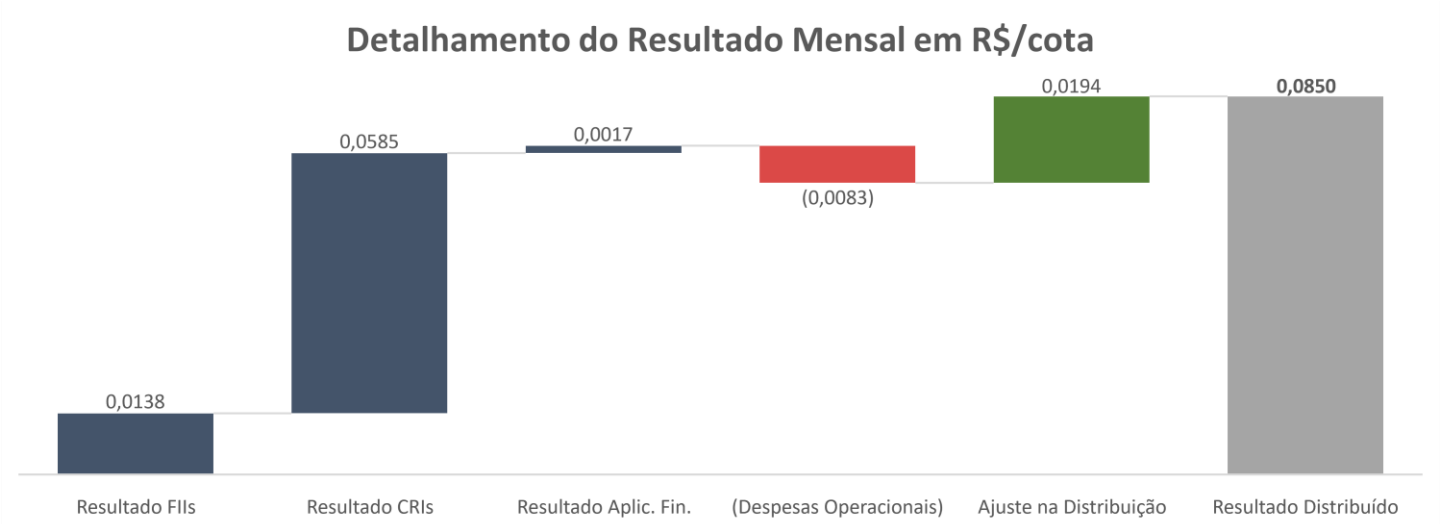
*Data-base: 28/06/2024.

Por fim, todos os CRIs seguem adimplentes e são acompanhados de perto mensalmente pela gestão.

Quanto ao **portfólio de FIIs**, aumentamos a posição em GZIT11 e ALZC11 em R\$ 780 mil e R\$ 770 mil, respectivamente, ambos com *Dividend Yields* atrativos e com ótimos ativos, na nossa visão. Também subscrevemos R\$ 5,0 milhões na oferta pública de VRTM11, o novo fundo multiestratégia da Fator e cuja emissão de cotas comprará os bons ativos de OUFF11 (ao qual já compõe a carteira do ALZM11), OURE11 e FAOE11 a preço de mercado e viabilizará bons rendimentos recorrentes.

Em linha com a forte volatilidade dos juros futuros apurada em junho (vide abaixo a seção “Mercado” deste relatório), seguimos atentos a oportunidades de investimento com carregos superior ao CDI e/ou descontados, cuja combinação permitirá ao Fundo auferir bons rendimentos recorrentes e realizar potenciais ganhos de capital no futuro. Com estas negociações, a **carteira de FIIs encerrou o mês representando 48,8% do Patrimônio Líquido do fundo** e com a seguinte alocação da carteira por classe de ativo: 27,1% em multiestratégia, 26,3% em logística, 20,9% em crédito, 17,9% em lajes corporativas, 3,3% em renda urbana, 2,5% em shoppings e 2,0% em outras.

Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 0,96x em 12/07. Entretanto, como investe majoritariamente em FIIs descontados, com média de P/VP da carteira em 0,93, **a carteira de FIIs segue com desconto de aproximadamente 11% relação ao valor patrimonial de suas posições ($0,96 \times 0,93 = 0,89$)**, podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a potencial melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.



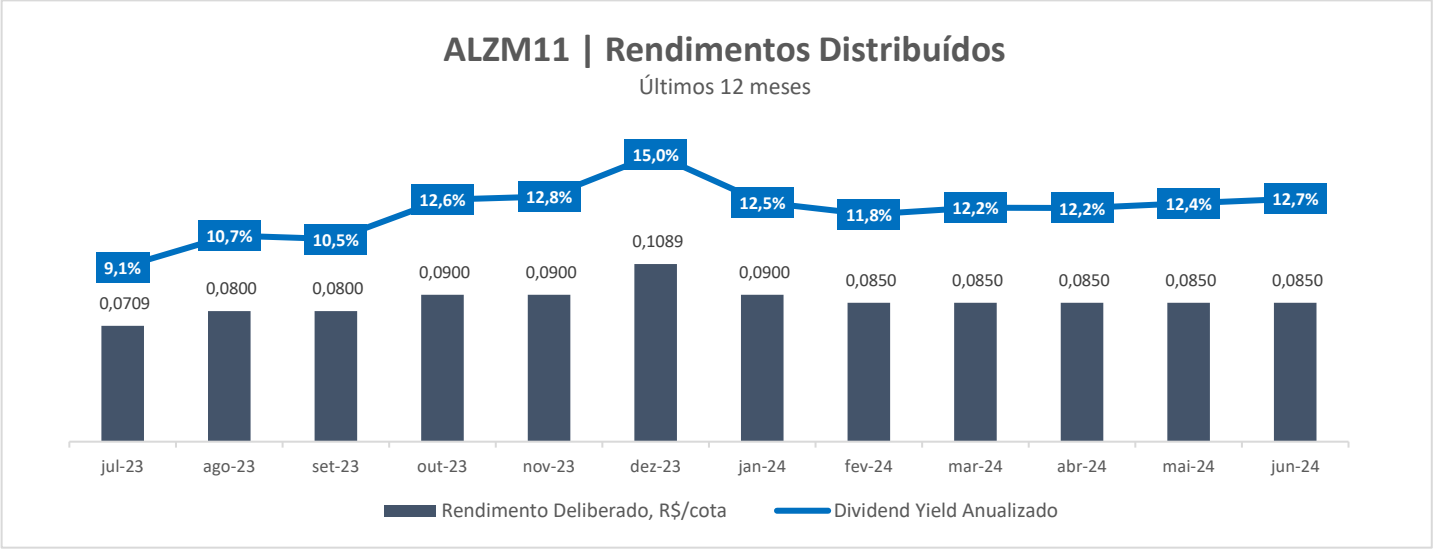
A base de investidores do ALZM segue crescendo: em 28/06 atingimos 10.477 cotistas, uma variação de +1,6% diante do mês anterior. Agradecemos a confiança de todos os nossos investidores e seguimos à disposição através dos nossos canais de relacionamento.

Por fim, incentivamos os cotistas a se cadastrarem no nosso mailing através da [página de Relações com Investidores](#), para o recebimento de todas as notícias do Fundo em primeira mão.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

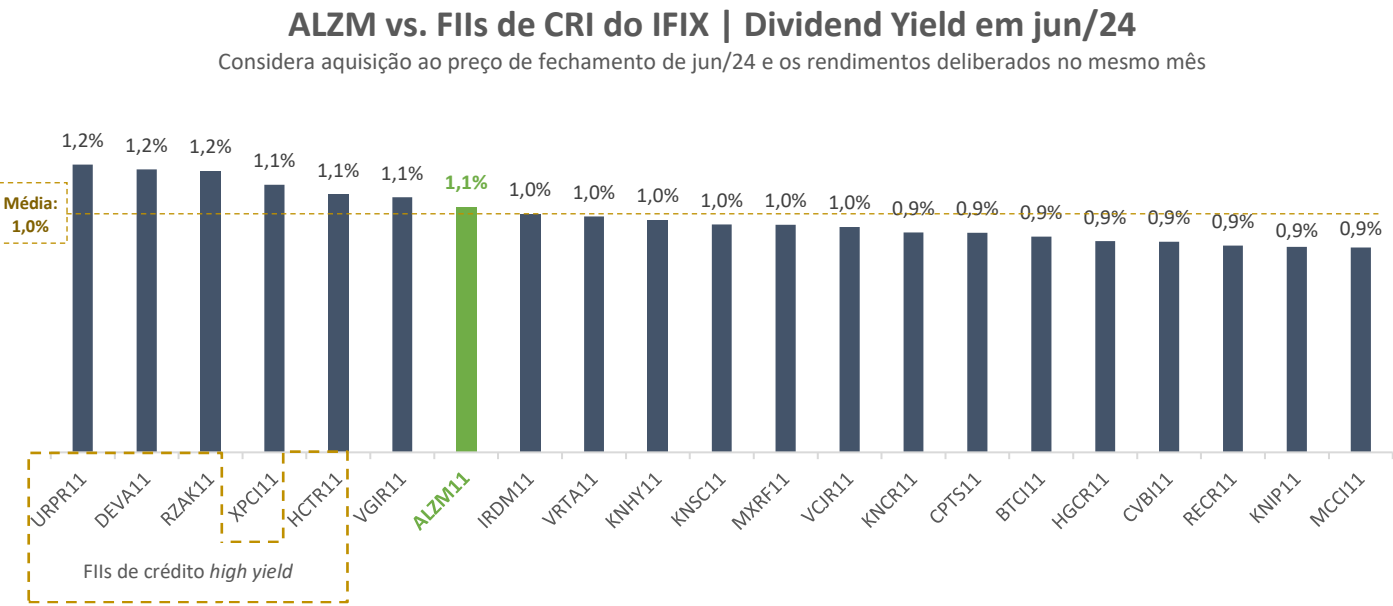
A estratégia adotada pelo Fundo segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de **R\$ 0,0862/cota**, que representa um **Dividend Yield LTM de 12,8% a.a.** considerando a data de fechamento de 28/06, e de 10,4% a.a., considerando o preço das cotas de seu IPO.



Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

Neste mês comparamos o *Dividend Yield* dos FIIs de CRI do IFIX em junho de 2024, a fim de avaliar a rentabilidade dos rendimentos efetivamente distribuídos em relação à cota de fechamento mensal. O mês de junho foi marcado por volatilidade nos juros futuros, que impactou os mercados de renda variável. No comparativo abaixo, o **ALZM11 entregou Dividend Yield de 1,1% a.m., superior à média de 1,0% a.m. da amostra no período**. Vale destacar que dos cinco primeiros FIIs do ranking, quatro são de crédito *high yield* e, portanto, suas carteiras não são diretamente comparáveis ao ALZM11.



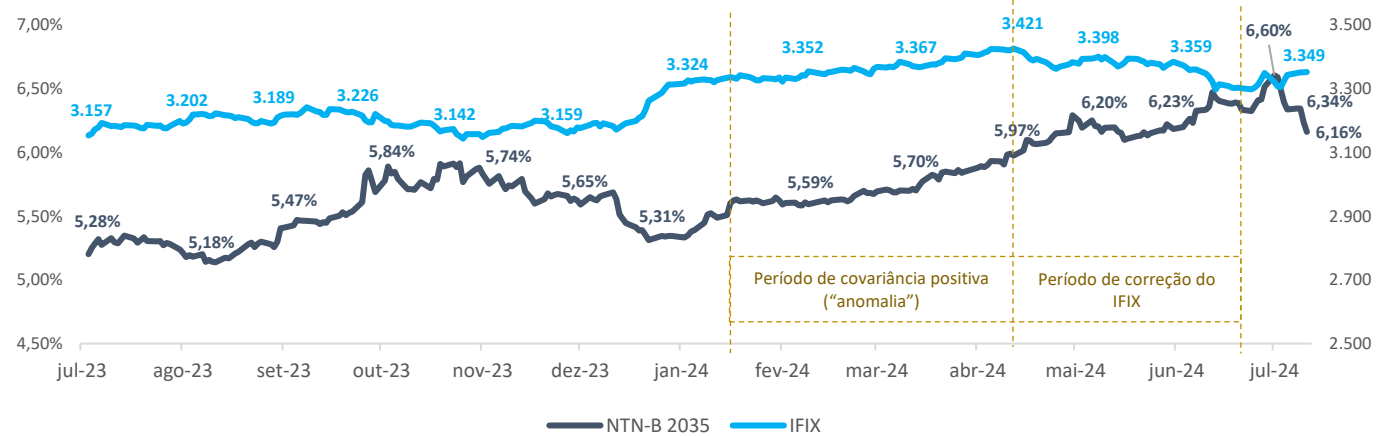
Fonte: Quantum/Alianza.

MERCADO

Em junho de 2024, o IFIX apresentou queda de 1,04%, ajustando seu retorno acumulado nos seis primeiros meses de 2024 para 1,08%. No mês houve desaceleração do IPCA, que subiu 0,21% (vs. 0,46% em maio). Nos últimos 12 meses, o IPCA acumulado atingiu 4,23%, quase atingindo a banda superior de 4,50% da meta de inflação estabelecida pelo CMN para 2024, cujo centro é de 3,00% a.a.. O mês foi marcado pela continuidade da piora das expectativas de mercado frente à dinâmica fiscal do país, que só arrefeceu no início de julho após declarações públicas do Governo Federal sobre o [compromisso com a saúde das finanças públicas](#) e a determinação para [cumprimento do arcabouço fiscal](#). Ainda que o desfecho tenha sido positivo, a evolução dos juros futuros foi nociva e impactou os mercados de renda variável. A título de comparação, a NTN-B 2035 chegou a atingir IPCA+ 6,60% em 01/07, patamar distante da mínima de IPCA+ 5,33% em 02/01/2024 (+127bps), enquanto o IFIX registrou a sua maior queda desde outubro de 2023. Conforme comentado nos últimos relatórios, a covariância entre a NTN-B 2035 e o IFIX é historicamente negativa e a correção do IFIX apurada entre abril e junho reverteu a “anomalia” vista até meados de abril, na qual ambos se apreciavam concomitantemente.

NTN-B 2035 x IFIX

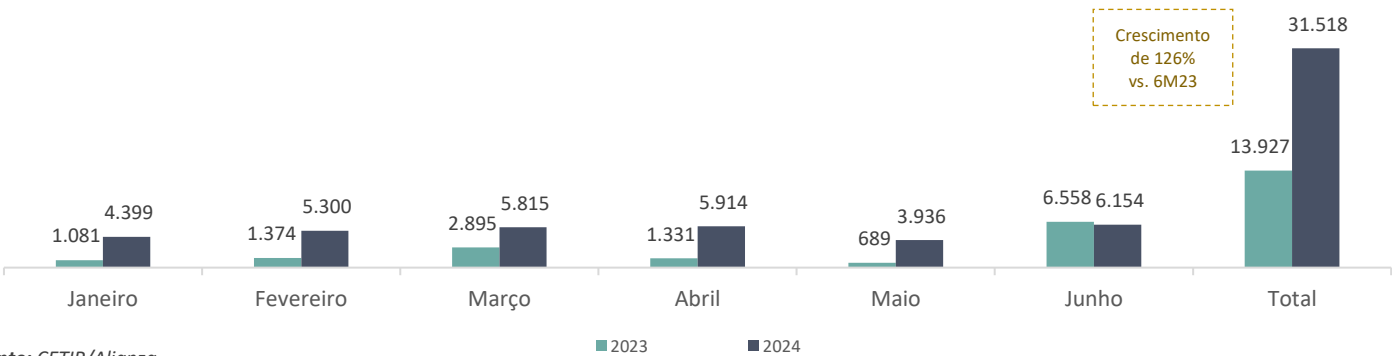
Últimos 12 meses, entre 31/05/2023 e 11/07/2024



Fonte: Quantum/Alianza.

As emissões de CRI atingiram R\$ 6,2 bilhões em junho, o maior volume de 2024. Conforme comparativo abaixo, nos 6M24 já foram emitidos R\$ 31,5 bilhões em CRIs, um volume 126% superior ao mesmo período do ano passado. Tudo mais constante, o volume de emissões de 2024 poderá atingir R\$ 63,0 bilhões, um patamar recorde e 36,0% superior a 2023. Corroborando com o comparativo do relatório interior, a demanda por financiamentos via CRIs tem sido significativa a ponto de as restrições introduzidas pela [RCMN 5.118/24](#) e normativos posteriores não reduzirem o volume total emitido. Como destaque do mês, as 5 maiores emissões representam 47% do volume mensal e foram os seguintes: Solfácil (geração distribuída; R\$ 728 milhões), Iguatemi II (shoppings; R\$ 700 milhões), Terra Novas Ondas (multipropriedade; R\$ 553 milhões), Hospital Sírio Libanês (corporativo; R\$ 500 milhões) e Laguna (multipropriedade; R\$ 434 milhões).

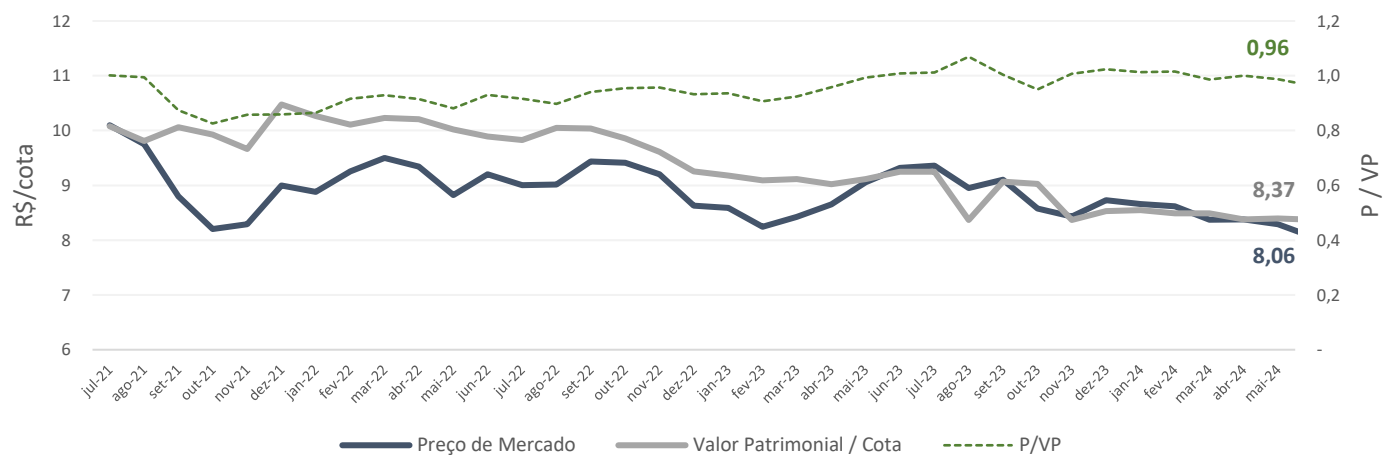
Volume de Emissões de CRI | Comparativo entre 6M23 e 6M24
Em R\$ milhões



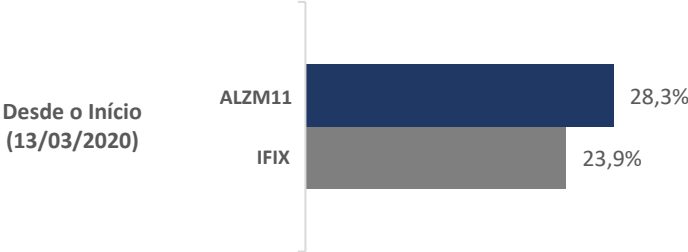
Fonte: CETIP/Alianza.

MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

Cotação B3 vs. VP/Cota
Início em 13/07/2021



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.

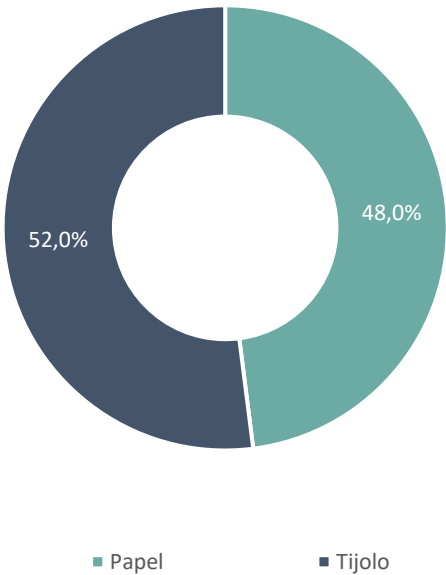
PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (48,8%), Fundos Imobiliários (46,3%) e Caixa Líquido (4,9%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

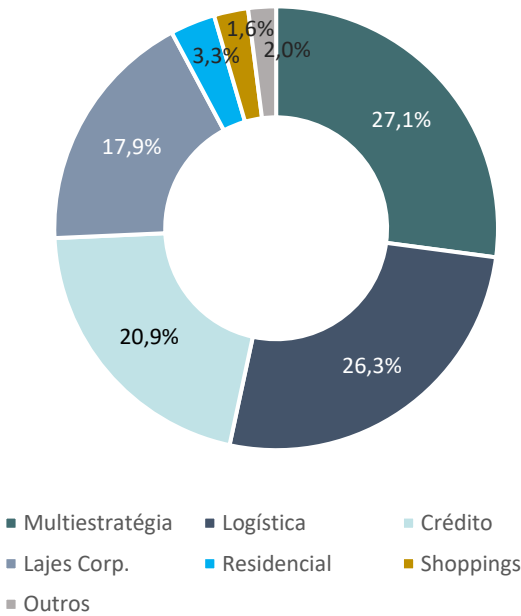
Carteira de CRIs e FIIs (95,1%)

Tipo de Ativo	Nome do Ativo	Setor	Indexador	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL
FII	Alianza UH	Logística	-	-	11.880.723	9,4%
FII	ALZC	Crédito	-	-	8.689.551	6,8%
FII	Alianza Offices	Lajes Corp.	-	-	8.668.015	6,8%
CRI	MLPar	Loteamentos	IPCA	12,0%	8.451.247	6,7%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	7.375.404	5,8%
FII	ZAGH	Multiestratégia	-	-	7.170.000	5,6%
FII	VRTM	Multiestratégia	-	-	6.037.416	4,8%
CRI	Brasparc	Logística	IPCA	7,5%	5.526.748	4,4%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	5.492.214	4,3%
CRI	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,5%	5.161.791	4,1%
CRI	Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	4.074.562	3,2%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	3.325.581	2,6%
CRI	GS Souto II	Energia	IPCA	12,0%	3.226.780	2,5%
CRI	RZK II	Energia	IPCA	8,4%	3.176.476	2,5%
CRI	Fragnani III IPCA	Indústria	IPCA	8,5%	2.917.100	2,3%
FII	RVBI	Multiestratégia	-	-	2.578.679	2,0%
FII	PATL	Logística	-	-	2.063.733	1,6%
FII	JFLL	Residencial	-	-	2.032.912	1,6%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.858.447	1,5%
CRI	São Benedito	Residencial	DI	3,0%	1.812.289	1,4%
FII	GCRI	Crédito	-	-	1.626.896	1,3%
FII	GZIT	Shoppings	-	-	1.544.400	1,2%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.459.171	1,1%
CRI	Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	1.422.748	1,1%
FII	VRTA	Crédito	-	-	1.422.168	1,1%
FII	SNLG	Logística	-	-	1.291.136	1,0%
FII	Alianza RE II	Logística	-	-	1.053.916	0,8%
FII	VGHF	Multiestratégia	-	-	1.017.090	0,8%
CRI	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	961.546	0,8%
FII	IRDM	Crédito	-	-	867.121	0,7%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	804.479	0,6%
FII	MOFF	Lajes Corp.	-	-	779.058	0,6%
FII	SARE	Híbrido	-	-	765.924	0,6%
FII	ALMI	Lajes Corp.	-	-	737.235	0,6%
FII	ASMT	Lajes Corp.	-	-	616.200	0,5%
FII	OUFF	FoF	-	-	488.040	0,4%
CRI	Fragnani III DI	Indústria	DI	4,0%	445.936	0,4%
CRI	Even	Residencial	DI	1,6%	428.041	0,3%
FII	RBRY	Crédito	-	-	356.622	0,3%
CRI	Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	334.883	0,3%
FII	HOFC	Lajes Corp.	-	-	300.013	0,2%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	285.530	0,2%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	210.278	0,2%
FII	Outros FII	-	-	-	32.710	0,0%
CRI	Outros CRI	-	-	-	3.146	0,0%
FIIs e CRIs					120.773.954	95,1%

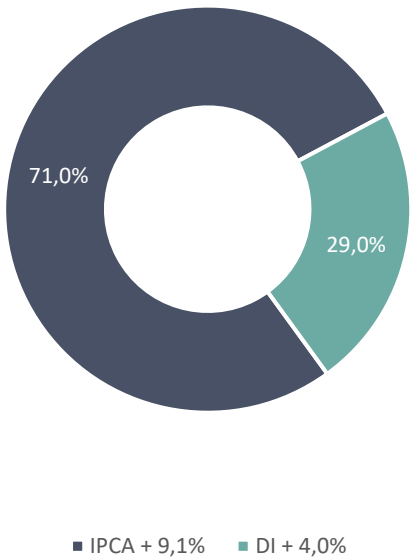
Carteira de FII por Tipo
(em % da Carteira de FII)



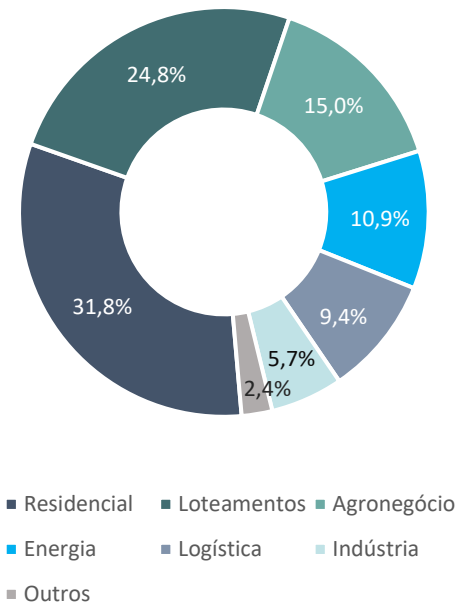
Classes de FII
(em % da Carteira de FII)



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



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



7 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 131% em jun/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.



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.



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 613% em mai/24.



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

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% (ref. mar/24). Pendente apenas a conclusão das obras de transmissão de responsabilidade da CEMIG. Em razão do atraso das referidas obras, 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.



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 em operação. ICSD LTM de abri/24 em 230% (vs. mín. 120%).

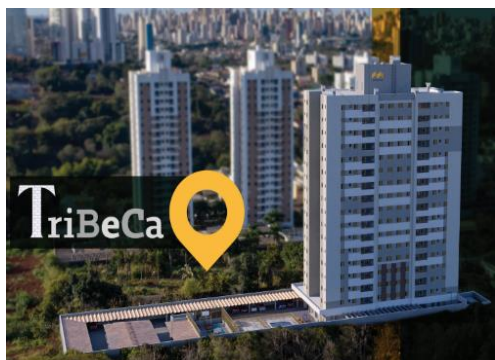


Código IF	2211607693
Data da Emissão	26/06/2023
Vencimento	19/01/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,80%

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 191% em mai/24.



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 67,3% (jun/24).



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 233% em abr/24.



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, mas com covenant de Razão de Garantia de Saldo desenquadrado em mai/24 (136,6% vs mínimo de 95%). No entanto, a Razão de Garantia de Fluxo segue muito confortável, com 5M24 em 345%, e este excesso está sendo utilizado para amortizar extraordinariamente o CRI Sênior, o investido pelo ALZM11, trazendo-nos bastante conforto.



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 mar/24, o andamento médio das obras e a Razão de Garantia atingiram, respectivamente, 47,7% e 166%.

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.

