



ALZM11 - ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril 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\$ 127.323.925

Patrimônio Líquido*:
R\$ 127.261.047

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 8,38/cota

P/VP*:
1,00x

Quantidade de cotistas*:
10.006

*Data-base: 30/04/2024.

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.

<

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

Os rendimentos gerados pelos CRIs investidos pelo ALZM retornaram valores um pouco superiores aos do mês anterior devido à alta inflação de fevereiro, de 0,83%. Por outro lado, os rendimentos dos fundos imobiliários da carteira foram levemente inferiores aos do mês anterior devido à venda de KNIP11 em março. Para os próximos períodos, espera-se uma geração de caixa superior à verificada neste momento devido às aquisições citadas mais adiante neste relatório.

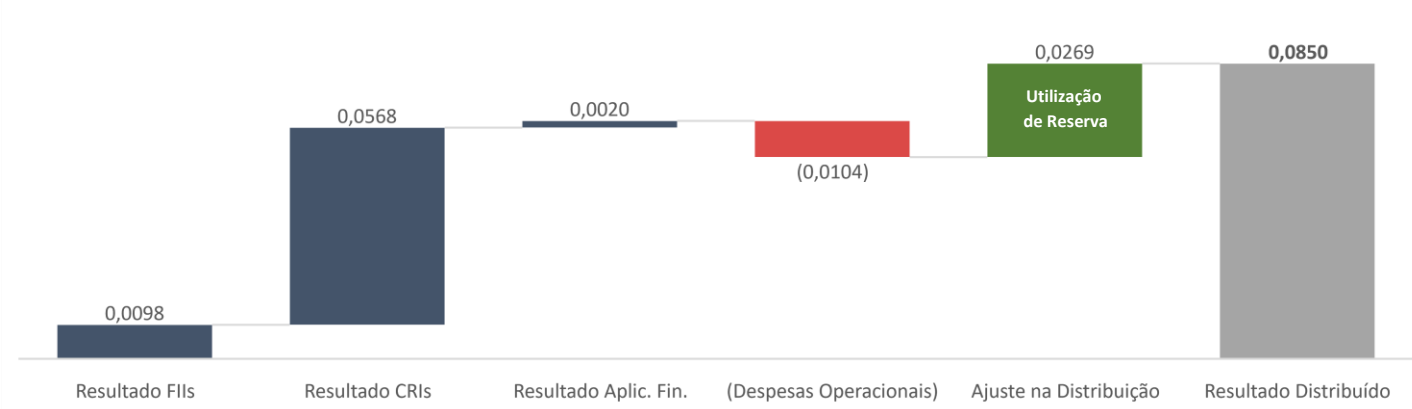
O rendimento deliberado referente ao mês de abril foi de **R\$ 0,0850/cota, representando um dividend yield de 1,01% a.m. (ou 12,17% anualizado)**. Utilizamos parte dos lucros retidos dos meses anteriores e o **Fundo conta, ainda, uma reserva de lucro de aproximadamente R\$ 0,0835/cota.**

Em abril não realizamos compras ou vendas de ativos na **carteira de CRIs** e, com isso, a participação dessa classe no patrimônio encerrou período em **53,9%** e com rendimento ponderado de **IPCA+ 8,8%** a.a.. Continuamos acompanhando a amortização do CRI Vivendas, que deve ocorrer integralmente nos próximos meses, e realizando as revisões periódicas do crédito de todos os demais ativos.

Neste mês ocorreu a liquidação do fundo Mileto, que representava aproximadamente 2% do patrimônio do ALZM. A gestão já iniciou o processo de realocação deste caixa e, durante o mês de abril, realizamos os seguintes investimentos: quase R\$ 1 milhão no fundo VGHF11, próximo de R\$ 1,2 milhão no fundo ALZC e pequenos volumes de OUFF11 e SNLG11. Com estas negociações, a **carteira de FIIs encerrou o mês representando 41,8% do Patrimônio Líquido do Fundo** e com a seguinte alocação por classe de ativo: 29,0% em logística, 25,1% em crédito, 21,0% em lajes corporativas, 16,5% em multiestratégia, 4,7% em renda urbana e 4,5% em outros segmentos.

Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 1,00x em 14/05. 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 7% relação ao valor patrimonial de suas posições ($1,00 \times 0,93 = 0,93$)**, podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a potencial melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.

Detalhamento do Resultado Mensal em R\$/cota



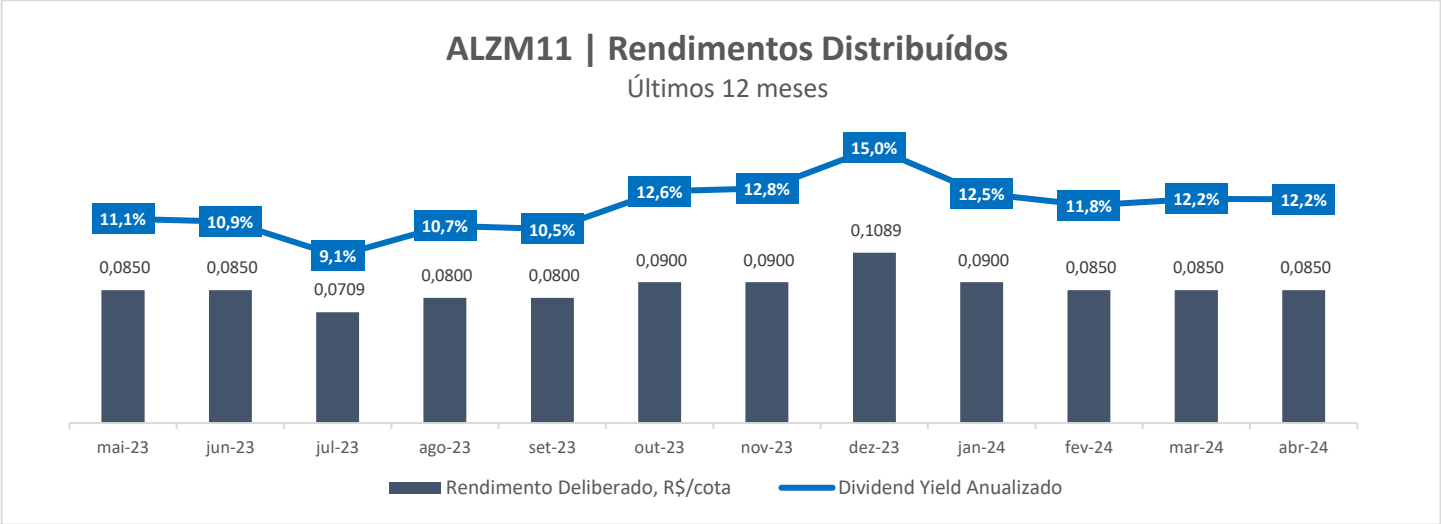
Em relação à base de investidores, em 30 de abril o ALZM11 superou o importante marco de **10 mil cotistas**. Agradecemos a confiança de todos os nossos investidores, e seguimos à disposição através dos nossos canais de relacionamento.

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 12,4% a.a.** considerando a data de fechamento de 30/04, e de 10,4% a.a., considerando o preço das cotas de seu IPO.



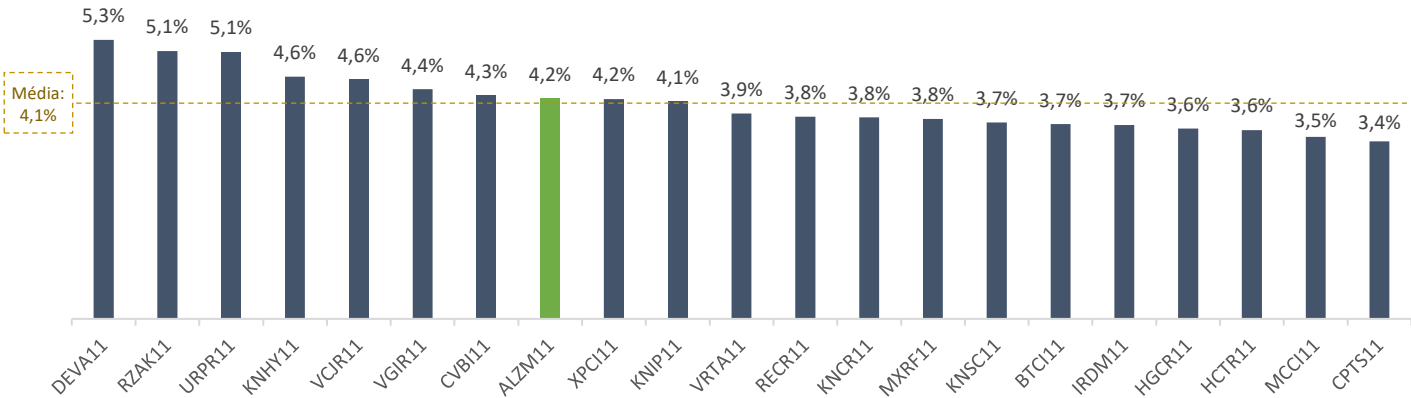
Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

Neste mês comparamos o *dividend yield* entregue até abril de 2024 por investidores que adquiriram cotas no 1º dia útil do ano. Consideramos útil esta análise pela ótica do investidor, pois permite, através de um preço de aquisição fixo, comparar o *dividend yield* de diversos fundos. Considerando os FIIs de CRI do IFIX no acumulado de 2024, o investidor que adquiriu cotas do **ALZM obteve um dividend yield acumulado superior à média de 4,1% a.a. da amostra comparativa no período**. Vale destacar que os quatro primeiros FIIs do ranking são de crédito high yield e, logo, não são diretamente comparáveis ao ALZM.

ALZM vs. FIIs de CRI do IFIX | Dividend Yield em 4M24

Considera aquisição ao preço de fechamento de 02/01/2024 e rendimentos distribuídos até 30/04/2024



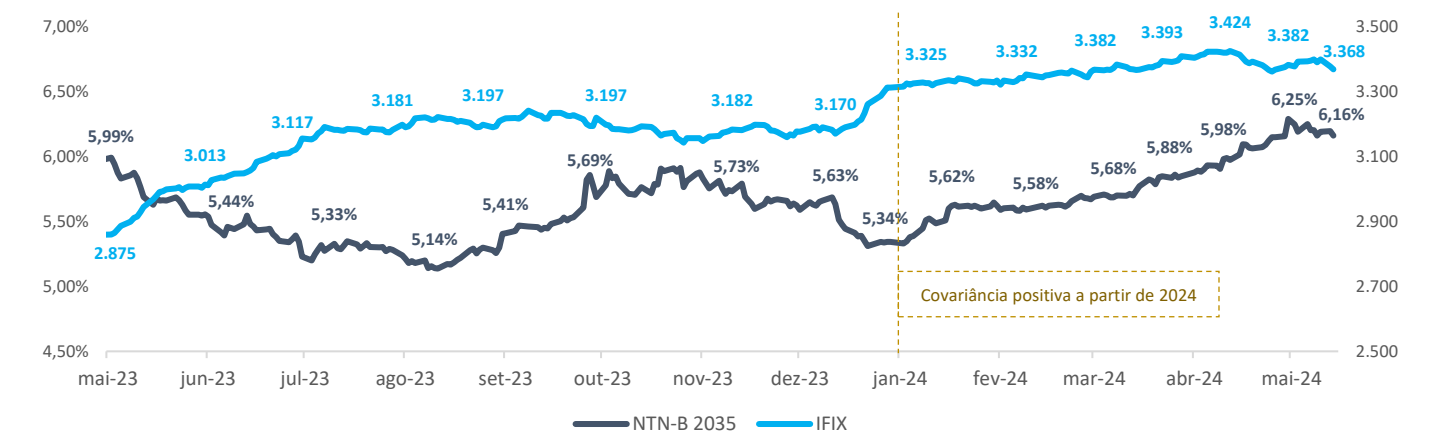
Fonte: Quantum/Alianza.

MERCADO

Em abril de 2024, pela primeira vez desde outubro de 2023, o IFIX apresentou queda de -0,77%, que corrigiu seu retorno acumulado em 4M24 para 2,12%. O IPCA em abril foi de 0,38% e o IPCA LTM segue em 3,69%, dentro do limite superior da meta de inflação estabelecida pelo CMN para 2024, que tem 3,00% a.a. como centro e 4,50% como limite superior. Conforme relatórios anteriores, seguimos acompanhando a dinâmica fiscal do Governo Federal, pois tem influenciado diretamente a taxa livre de risco. Somando-se às sinalizações negativas de março, em abril foi aprovada a [prorrogação do benefício fiscal ao setor de eventos, o PERSE](#), prevendo a renúncias de receitas de R\$ 15,0 bilhões até 2026; segue em disputa a [desoneração da folha de pagamento do setor serviços](#), que só em 2024 pode reduzir a arrecadação em R\$ 15,8 bilhões; o Projeto da LDO foi enviando prevendo a [redução da previsão de superávit primário](#) de 0,50% do PIB para 0,00% em 2025 e de 1% para 0,25% em 2026; e houve a aprovação da [alterações na Lei do arcabouço fiscal](#), para permitir a antecipação R\$ 15,7 bilhões em despesas neste ano. Como reflexo do aumento de incertezas e indisposição do mercado com o aumento do risco fiscal, a remuneração da NTN-B 35 chegou a atingir IPCA+ 6,25% a.a. no dia dois de maio, um aumento de 40bps vs. o fechamento de março. Conforme comentamos mês passado, a covariância entre a NTN-B 2035 e o IFIX é historicamente negativa e seguimos atentos a eventual continuidade da correção do IFIX nos próximos meses.

NTN-B 2035 x IFIX

Últimos 12 meses, entre 31/03/2023 e 10/04/2024

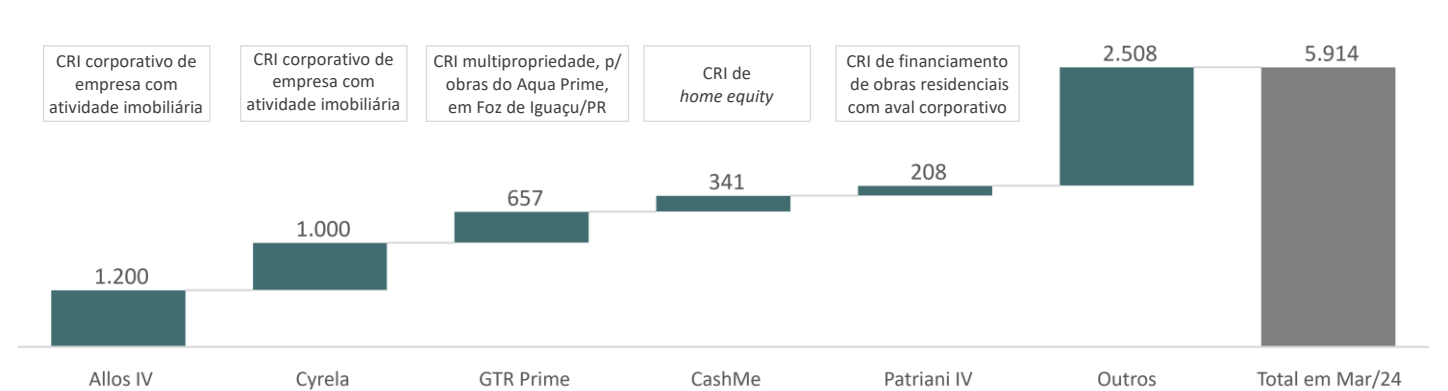


Fonte: Quantum/Alianza.

O volume de emissões de CRI atingiu R\$ 5,9 bi em abril, repetindo o bom volume de março. O destaque, no entanto, está no comparativo com abril de 2023, quando as emissões foram de apenas R\$ 1,3 bilhões, um volume 78% inferior. Como destaque do mês, os lastros das 5 principais emissões já seguem as novas regulamentações do CMN: os CRIs Allos IV (R\$ 1.200 MM), Cyrela (R\$ 1.000 MM), GTR Prime (R\$ 657 MM) e Patriani IV (R\$ 208 MM) têm como lastro instrumentos de dívida de empresas com atividade imobiliária e o CRI CashMe é de *home equity*, com lastro em carteira de empréstimos com garantia imobiliária. Apesar das mudanças regulatórias e o aumento da taxa livre de risco, o período 4M24 indica que o mercado de CRI segue aquecido: até o momento foram emitidos R\$ 21,5 bi em 278 emissões (média de R\$ 77,1 MM), enquanto em 4M23 foram R\$ 6,7 bi em 116 emissões (média de R\$ 57,6MM).

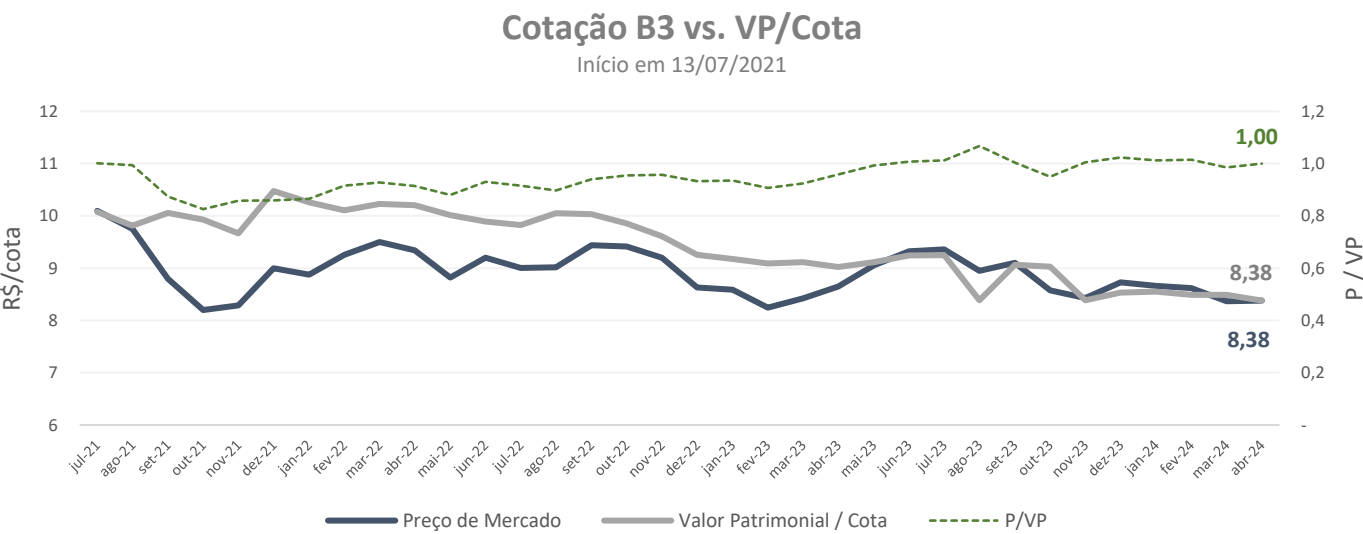
Principais CRIs Emitidos em Abril/2024

Em milhões de Reais

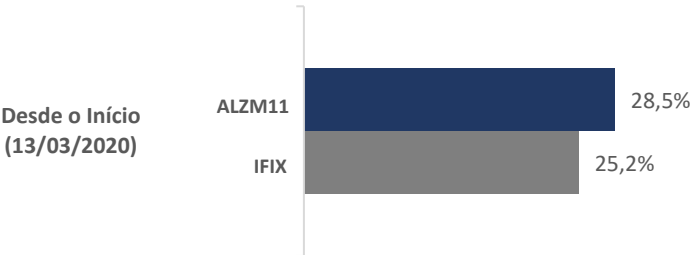


Fonte: CETIP/Alianza.

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.

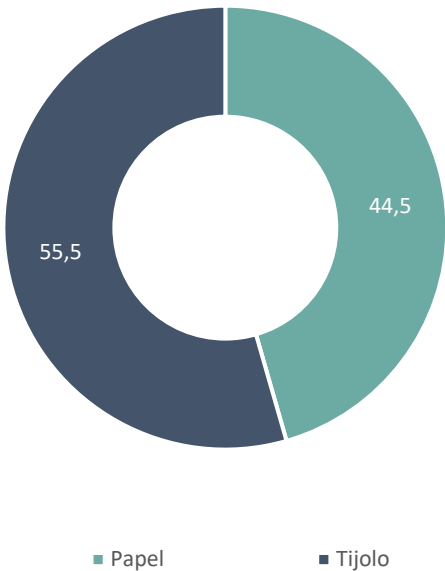
PORTFÓLIO

Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (53,9%), Fundos Imobiliários (41,8%) e Caixa Líquido (4,3%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

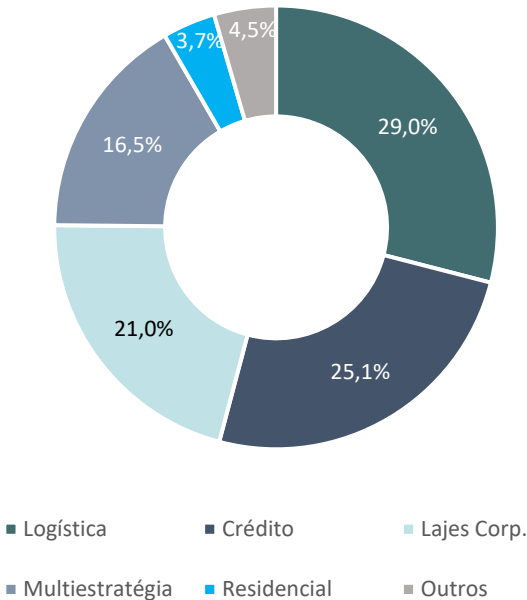
Carteira de CRIs e FIIs (95,7%)

Tipo de Ativo	Nome do Ativo	Sector	Indexador	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL
FII	Alianza UH	Logística			11.955.574	9,3%
FII	Alianza Offices	Lajes Corp.			8.728.412	6,8%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	7.387.487	5,7%
FII	ALZC	Crédito			7.306.600	5,7%
CRI	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,5%	6.798.939	5,3%
FII	ZAGH	Multiestratégia			6.149.302	4,8%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	5.690.970	4,4%
CRI	Brasparc	Logística	IPCA	7,5%	5.657.792	4,4%
CRI	MLPar	Loteamentos	IPCA	12,0%	4.101.655	3,2%
CRI	Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	4.093.651	3,2%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	3.331.029	2,6%
CRI	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	3.246.288	2,5%
CRI	RZK II	Energia	IPCA	8,4%	3.221.025	2,5%
CRI	Balaroti	Varejo	DI	2,8%	3.139.284	2,4%
CRI	Fragrani III IPCA	Indústria	IPCA	8,5%	2.979.993	2,3%
FII	RVBI	Multiestratégia			2.736.615	2,1%
FII	PATL	Logística			2.098.275	1,6%
FII	JFLL	Residencial			2.080.768	1,6%
FII	RBRY	Crédito			2.008.422	1,6%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.953.350	1,5%
FII	GCRI	Crédito			1.898.302	1,5%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	1.873.229	1,5%
CRI	São Benedito	Residencial	DI	3,0%	1.838.290	1,4%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.807.395	1,4%
CRI	Even	Residencial	DI	1,6%	1.570.382	1,2%
CRI	Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	1.556.860	1,2%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.527.345	1,2%
CRI	Helbor	Residencial	DI	3,0%	1.507.439	1,2%
CRI	Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	1.437.331	1,1%
FII	VRTA	Crédito			1.419.126	1,1%
FII	Alianza RE II	Logística			1.051.951	0,8%
FII	VGHF	FoF			1.012.570	0,8%
CRI	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	1.009.973	0,8%
FII	IRDM	Crédito			908.418	0,7%
FII	SARE	Híbrido			885.888	0,7%
CRI	RNI III	Residencial	DI	2,0%	867.747	0,7%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	855.354	0,7%
CRI	OPY	Saúde	IPCA	7,7%	817.271	0,6%
FII	ASMT	Lajes Corp.			789.516	0,6%
FII	MOFF	Lajes Corp.			788.473	0,6%
FII	ALMI	Lajes Corp.			737.864	0,6%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	669.740	0,5%
FII	SNLG	Logística			543.381	0,4%
FII	OUFF	FoF			535.543	0,4%
CRI	Fragrani III DI	Indústria	DI	4,0%	460.295	0,4%
FII	HOFC	Lajes Corp.			300.105	0,2%
FII	Outros FII				36.125	0,0%
CRI	Outros CRI				3.462	0,0%
FIIs e CRIs					123.374.805	95,7%

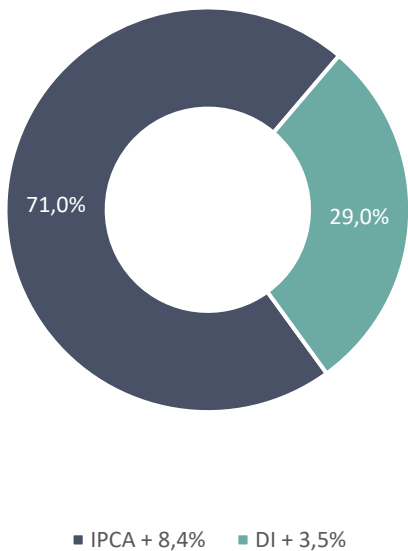
Carteira de FII por Tipo
(em % da Carteira de FII)



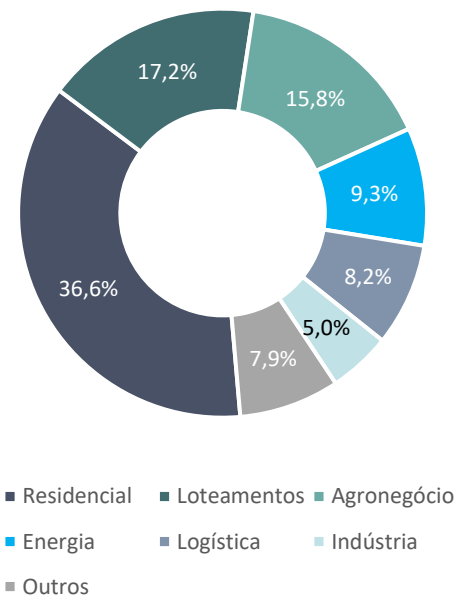
Classes de FII
(em % da Carteira de FII)



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 117% em mar/24.

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	18I0295771
Data da Emissão	27/09/2018
Vencimento	29/09/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	1,80%

Resumo: A Even (EVEN3) é uma das maiores incorporadoras do Brasil e possui foco em empreendimentos residenciais de médio e médio-alto padrão no Estado de São Paulo e no Rio Grande do Sul, através da Melnick (MELK3), que a Even detém 45% de participação. Os recursos do CRI financiaram projetos de desenvolvimento residencial da Even.

Garantias: Alienação Fiduciária de 180 unidades do Hotel Ibis Ibirapuera.

Situação: Operação adimplente e obras entregues. Razão de Garantia de Saldo em 556% em mar/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

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. mar/24). 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%

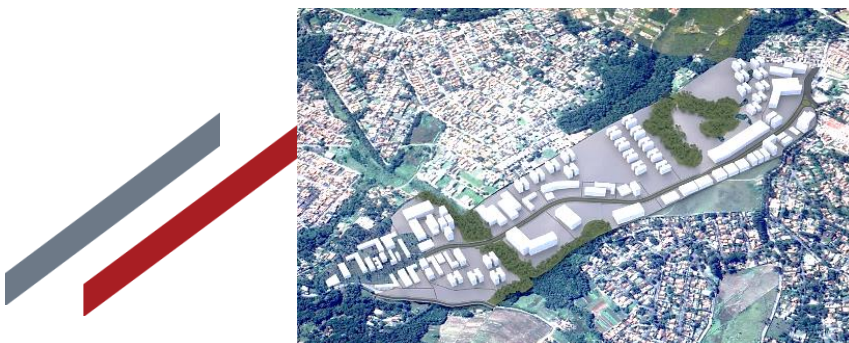
Resumo: A Helbor foi fundada em 1977 e é uma das maiores incorporadoras do Brasil, estando listada no segmento de Novo Mercado da B3 desde 2007. Seu foco é a Região Metropolitana de São Paulo/SP e este CRI financiou a aquisição de diversas matrículas em áreas nobres da Cidade de SP para futuros desenvolvimentos 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 em operação. ICSD LTM de fev/24 em 139% (vs. mín. 120%).

São Benedito

Cuiabá/MT

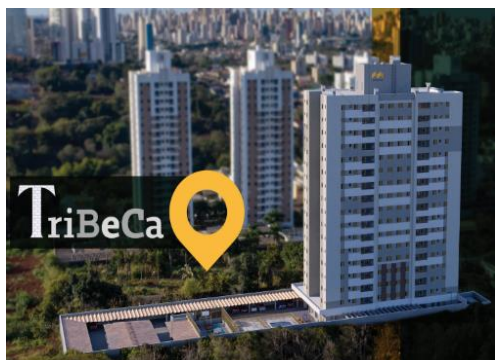


Código IF	2211607693
Data da Emissão	26/06/2023
Vencimento	19/01/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,80%

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 191% em mar/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 61,6% (mar/24).

Urbanes
Santa Maria/RS



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 184% em mar/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.

Wimo II
Brasil



Código IF	21H0001650
Data da Emissão	06/08/2021
Vencimento	25/06/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,00%

Resumo: A Wimo é uma plataforma B2B e B2C de home equity no Brasil e nasceu de uma parceria entre Galápagos Capital e WIZ, na qual a primeira desenvolve a estruturação financeira, em especial, e a segunda origina e gerencia a operação do negócio. Este CRI antecipou recebíveis de 122 contratos de home equity e o ALZM investiu no CRI Sênior.

Garantias: AF dos imóveis e Fundo de Reserva de 3x PMT.

Situação: Adimplente, mas com covenant de Razão de Garantia de Saldo desenquadrado em mar/24 (128,3% vs mínimo de 95%). No entanto, 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, o 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 mar/24, o andamento médio das obras e a Razão de Garantia atingiram, respectivamente, 47,7% e 166%.

7 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.

