



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

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:

34.847.063/0001-08

Objetivo do Fundo:

Obter retorno total superior ao IFIX no longo prazo, através da aplicação em Ativos Alvo, primordialmente cotas de FII.

Início das Operações:

13/03/2020

Prazo de Duração:

Indeterminado

Tipo de Condomínio:

Fechado

Ambiente de Listagem das Cotas:

B3 (Ticker: ALZM11)

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Quantidade de Cotas:

15.180.540

Taxa de Administração:

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

Taxa de Performance:

20% do retorno total que exceder a variação do CDI, apurada semestralmente.

Tributação Aplicável a Pessoas Físicas:

Pessoas físicas com menos de 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei número 11.033/2004).

Cadastre-se no Mailing

Clique [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como Relatórios Gerenciais, Fatos Relevantes e outras publicações.

Último Rendimento e Yields

Último Rendimento R\$ 0,0850/Cota	Cotação de Fechamento (13/Mar) R\$ 8,62/Cota	
Yield Mensal (13/Mar) ¹ 0,99%	Yield Anualizado (13/Mar) ² 11,83%	
Referência Fevereiro	Data Base 14/03/2024	Pagamento 21/03/2024

Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Valor de Mercado (29/Fev) R\$ 129.641.812	Patrimônio Líquido (29/Fev) R\$ 128.894.672
Cota a Mercado (29/Fev) R\$ 8,54/Cota	Cota Patrimonial (29/Fev) R\$ 8,49/Cota
Relação P/VP (29/Fev) 1,02x	

Volume Negociado

Média Diária Negociada (Fev/24) R\$ 136.687	Presença em Pregões (Fev/24) 100%	Quantidade de cotistas (Fev/24) 9.254 (+7,5% vs. Jan)
--	--	--

ALZM x CDI

% do CDI (Gross Up de IR ³) 119,49%

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento em 13/03/2024;

² **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento da cota em 13/03/2024;

³ **Percentual do CDI (Gross Up de IR):** representa a porcentagem do rendimento distribuído em relação ao CDI do período, caso houvesse IR de 15%, comparando-os na base anualizada.

COMENTÁRIO MENSAL

No mês de fevereiro, os FIIs investidos pelo ALZM pagaram seus rendimentos sem alteração relevante no montante distribuído. Alguns fundos se beneficiaram dos IPCAs mensais recentes maiores e geraram, assim, resultados também maiores. A carteira de CRIs apresentou crescimento na sua base de distribuição devido às realocações realizadas nos meses anteriores como, por exemplo, do CRI MLPAR, que foi adquirido com taxa superior ao investimento até então realizado no CRI Urbanes.

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 0,0971/cota** e o rendimento deliberado referente a fevereiro foi de **R\$ 0,0850/cota, representando um *dividend yield* de 0,99% a.m. (ou 11,83% anualizado)**. Com isso, o Fundo levará para próximos meses cerca de R\$ 0,0400/cota a título de reserva de lucro.



A carteira de CRIs encerrou fevereiro representando 55,9% do Patrimônio Líquido do Fundo. Não foram adicionados novos devedores na carteira, porém aumentamos a posição do CRI MLPAR e compramos pequena posição do CRI Even indexado ao CDI. As taxas dessas operações incrementam o carregamento futuro da carteira, que ao término do mês detinha 19 CRIs com rendimento ponderado de IPCA+ 8,82 a.a.. O CRI Vivendas, que representa 1,7% do portfólio, está em fase de liquidação pois as obras foram entregues e os compradores estão em fase de quitação de suas unidades, fazendo com que o CRI deva ser totalmente pago ao longo dos próximos meses.

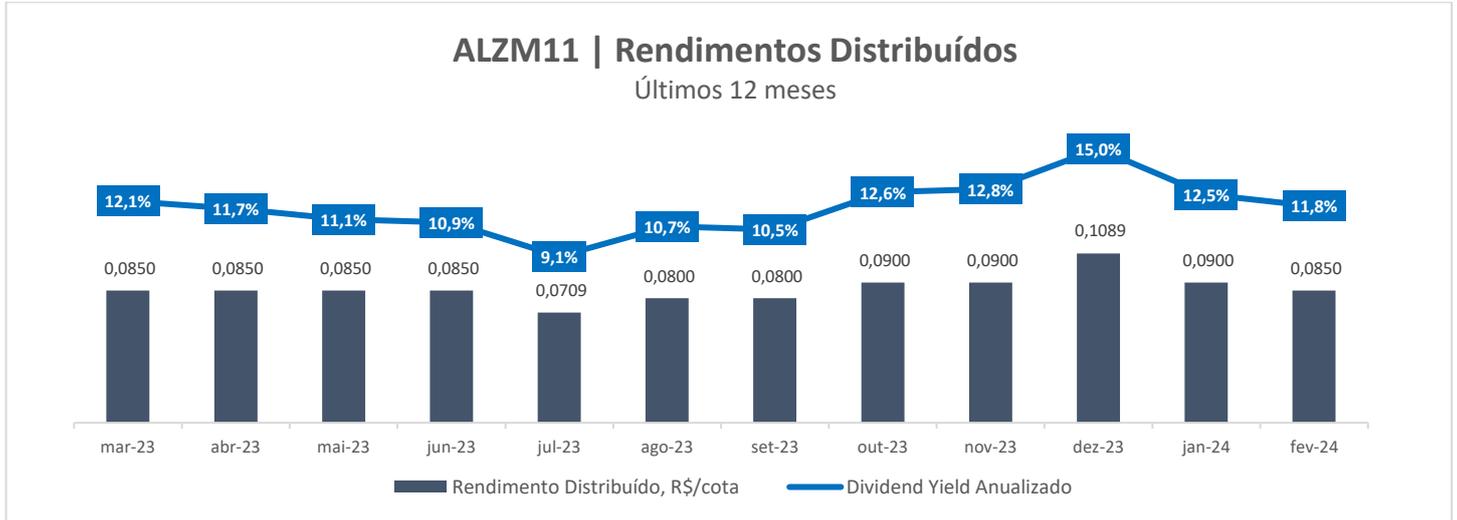
Não movimentamos a **carteira dos FIIs alocados, que representa 43,4% do PL** e está dividida da seguinte forma: 32,5% em crédito, 25,3% em logística, 21,0% em lajes corporativas, 11,0% em multiestratégia, 4,5% em renda urbana e 5,7% em outros segmentos. Analisando o nível de preço em que o ALZM é negociado no mercado secundário, o fundo atingiu P/VP de 1,02x em 13/03. Como investe majoritariamente em FIIs descontados, com média P/VP da carteira em 0,94, **a carteira de FIIs segue com desconto de aproximadamente 4% relação ao valor patrimonial de suas posições** ($1,02 \times 0,94 = 0,96$), podendo refletir em apreciação adicional na cota do fundo com a melhora das condições dos investimentos no mercado secundário.

Por fim, ao longo do mês de fevereiro o ALZM verificou novo – e relevante – incremento na sua base de cotistas, passando para mais de 9.200 investidores. Nós, da Alianza, ficamos bastante felizes com este reconhecimento e agradecemos novamente a confiança na nossa gestão. Incentivamos os nossos investidores e interessados no Fundo a se cadastrarem no nosso mailing, através da [página de Relações com Investidores](#), para receberem todas as notícias relacionadas ao ALZM em primeira mão. Ficando qualquer dúvida, seguimos à disposição através dos nossos canais de relacionamento.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

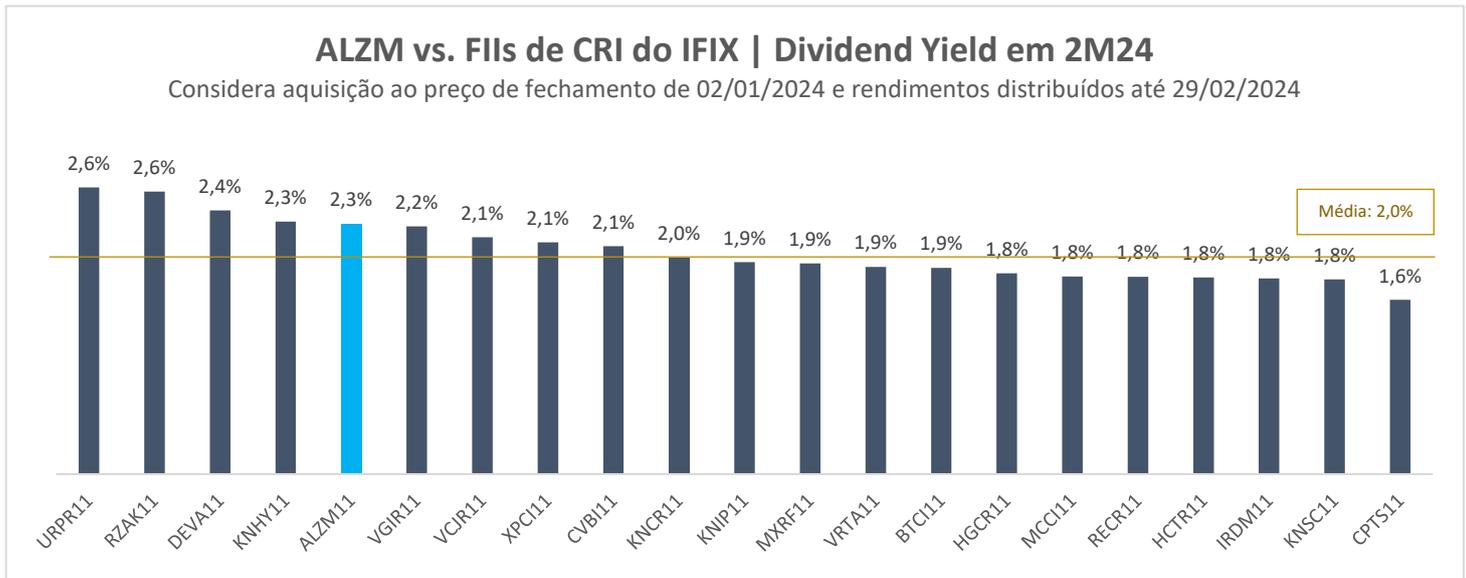
A estratégia adotada pelo Fundo segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de **R\$ 0,0861/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 12,0%** considerando a data de fechamento de 29/02, e de 10,35% a.a., considerando desde seu IPO.



Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

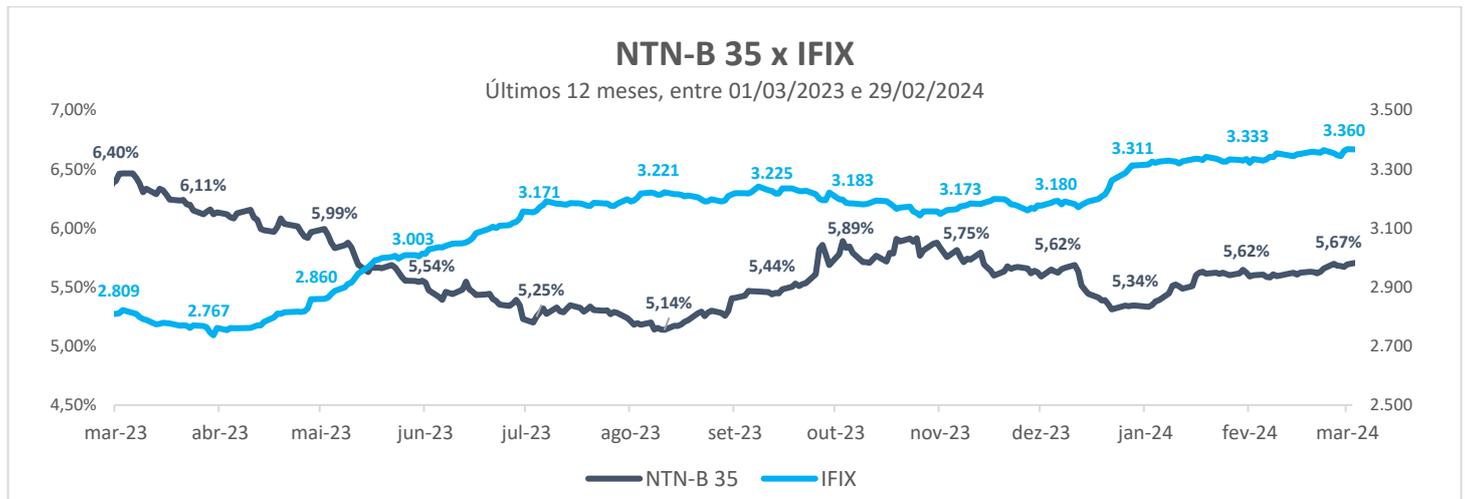
Neste mês comparamos a *dividend yield* entregue nos dois primeiros meses de 2024 por investidores que adquiriram cotas no 1º dia útil do ano. Consideramos útil a análise a partir desta ótica do investidor pois permite, através de um preço de aquisição fixo, comparar a *dividend yield* de diversos fundos. Considerando os FIIs de CRI do IFIX no acumulado de 2024, o investidor que adquiriu **ALZM obteve o 5º maior dividend yield do comparativo, atrás apenas dos de crédito high yield** como URPR, RZAK, DEVA e KNHY. O *dividend yield* acumulado médio do comparativo foi de 2,0%, enquanto o ALZM entregou 2,3% (12% superior). Um bom resultado para o início do ano.



Fonte: Quantum/Alianza.

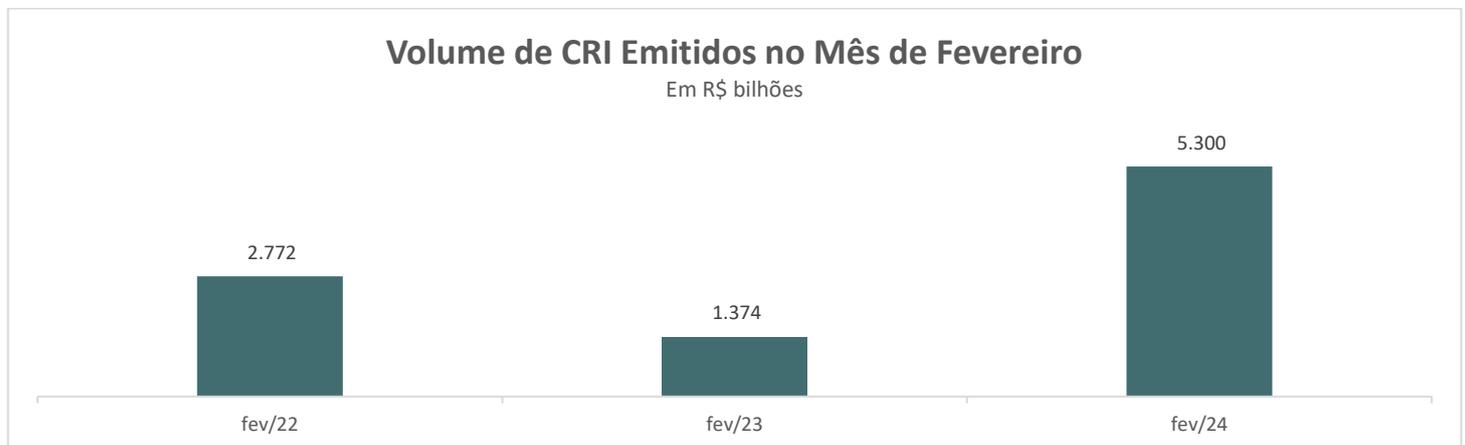
MERCADO

Fevereiro foi marcado pela continuidade de ganhos do IFIX, que apresentou alta de 0,79% no mês e acumulou valorização de 1,47% no ano. Vimos aumento na distribuição de rendimentos dos FILs de Crédito, que nesse mês refletiram o IPCA mais elevado de 0,56% de dezembro. Como a inflação de fevereiro foi de expressivos 0,83%, é provável que as carteiras concentradas em IPCA+ continuem entregando bons rendimentos nos próximos 2 meses. Também houve a redução da SELIC Meta para 11,25% a.a., atingindo o patamar mais baixo desde fev/22, e o mercado tem como *guidance* que até junho o COPOM fará mais três cortes de 0,50% na SELIC, fazendo com que atinja 9,75% a.a. ainda neste primeiro semestre. Apesar desse movimento, em fevereiro a NTN-B 2035 teve alta de 5 bps, abrindo o mês a 5,62% e o encerrando a 5,67%, sugerindo que ainda pairam incertezas sobre a política fiscal brasileira. Como exemplo, apesar da arrecadação recorde de janeiro (via medidas extraordinárias), a equipe econômica projeta um déficit fiscal para 2024 de 0,25% e afirma não descartar propor alterações na meta fiscal a fim de evitar o contingenciamento de gastos num ano de eleições municipais.



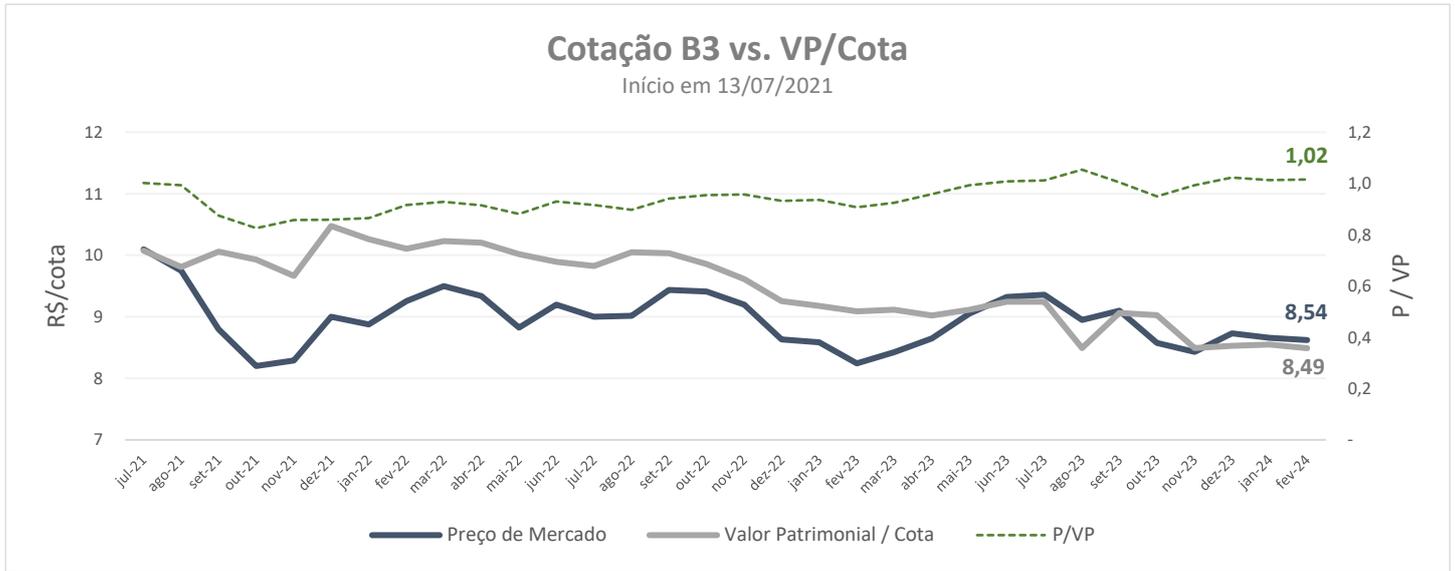
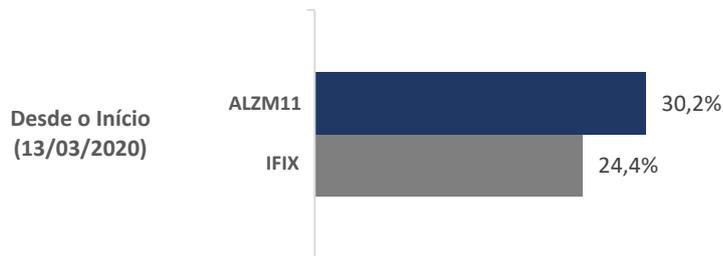
Fonte: Quantum/Alianza.

Janeiro e fevereiro de 2024 foram os últimos meses antes da entrada em vigor da Resolução CMN 5.118/24, que trouxe grandes mudanças ao mercado de CRIs. A principal foi a vedação de lastro em títulos de dívida, cujo emissor, devedor, codevedor ou garantidor seja companhia aberta ou parte relacionada, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o imobiliário ou o de agronegócio. Como consequência, em fevereiro foi apurado recorde de emissões, que compuseram R\$ 5,3 bilhões em 41 novos CRIs, representando aumentos de 91% e 286% diante do mesmo mês em 2023 e 2022, respectivamente. Das emissões com lastros que não poderão mais ser utilizados, o CRI corporativo do Grupo Soma, de R\$ 625 milhões, e o CRI Itaú, de R\$ 1,5 bilhão, se destacaram e, sozinhos, representaram 40% das emissões do mês. Também foram estruturados CRIs relevantes com lastro imobiliário, em conformidade com a nova resolução, como: (i) o CRI Project Green, de R\$ 1,0 bilhão e à DI+ 1,50% a.a., que financiou a aquisição de terrenos, lajes corporativas e galpões logísticos por FII investido pela Brookfield; (ii) o CRI BWP Dias, de R\$ 543 milhões, cujo lastro são contratos de locação de um complexo logístico em Extrema/MG; e (iii) o CRI Lavvi II, lastreado em Nota Comercial de incorporadora.



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

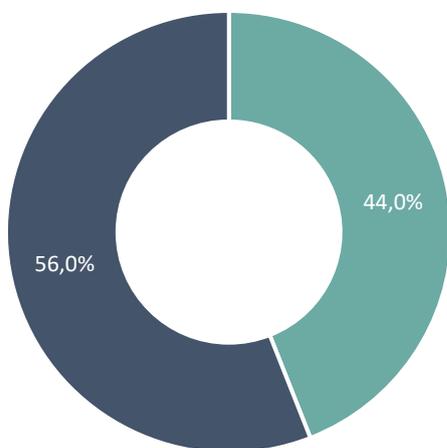
Em relação ao seu Patrimônio Líquido, a carteira do Fundo encerrou o mês alocada da seguinte forma: Certificados de Recebíveis Imobiliários (55,9%), Fundos Imobiliários (43,4%) e Caixa Líquido (0,7%). Mais detalhes sobre o portfólio são apresentados abaixo:

Carteira de CRIs e FIs (99,3%)

Tipo de Ativo	Nome do Ativo	Setor	Indexador	Taxa Compra a.a.	Alocação (R\$)	% PL
FII	Alianza UH	Logística	-	-	10.714.506	8,3%
FII	Alianza Offices	Lajes Corp.	-	-	8.907.668	6,9%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	7.388.161	5,7%
CRI	Alphaville II	Loteamentos	IPCA	7,5%	6.993.419	5,4%
FII	Zagros Multiestratégia	Multiestratégia	-	-	6.157.186	4,8%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	5.965.287	4,6%
CRI	Brasparc	Logística	IPCA	7,5%	5.849.014	4,5%
FII	SIGR	Crédito	-	-	5.754.844	4,5%
CRI	Tribeca	Residencial	IPCA	10,0%	4.152.849	3,2%
CRI	MLPar	Loteamentos	IPCA	12,0%	4.095.230	3,2%
FII	KNIP	Crédito	-	-	3.365.374	2,6%
CRI	You	Residencial	DI	4,3%	3.331.333	2,6%
CRI	GS Souto II	Energia	IPCA	9,0%	3.296.326	2,6%
CRI	Balaroti	Varejo	DI	2,8%	3.231.785	2,5%
CRI	RZK II	Energia	IPCA	8,4%	3.210.911	2,5%
CRI	Fragrani III IPCA	Indústria	IPCA	8,5%	2.943.272	2,3%
FII	MORC	Crédito	-	-	2.785.645	2,2%
FII	Mileto	Renda Urbana	-	-	2.492.957	1,9%
FII	PATL	Logística	-	-	2.362.761	1,8%
CRI	Vivendas	Residencial	IPCA	9,0%	2.214.085	1,7%
FII	JFLL	Residencial	-	-	2.103.479	1,6%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	2.088.970	1,6%
FII	RBRY	Crédito	-	-	2.034.111	1,6%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	2.013.987	1,6%
FII	GCRI	Crédito	-	-	1.895.003	1,5%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.886.990	1,5%
CRI	São Benedito	Residencial	DI	3,0%	1.859.608	1,4%
CRI	Even	Residencial	DI	1,6%	1.726.035	1,3%
CRI	Wimo II	Home Equity	IPCA	7,1%	1.645.571	1,3%
CRI	Copagril	Agronegócio	IPCA	7,8%	1.608.556	1,2%
CRI	Helbor	Residencial	DI	3,0%	1.507.253	1,2%
FII	VRTA	Crédito	-	-	1.410.641	1,1%
CRI	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	1.050.700	0,8%
FII	Alianza RE II	Logística	-	-	1.049.767	0,8%
FII	ASMT	Lajes Corp.	-	-	962.676	0,7%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	930.068	0,7%
FII	MOFF	Lajes Corp.	-	-	925.591	0,7%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	918.964	0,7%
FII	IRDM	Crédito	-	-	899.054	0,7%
CRI	RNI III	Residencial	DI	2,0%	887.360	0,7%
CRI	OPY	Saúde	IPCA	7,7%	829.210	0,6%
FII	SARE	Híbrido	-	-	819.446	0,6%
FII	ALMI	Lajes Corp.	-	-	747.522	0,6%
CRI	Fragrani III DI	Indústria	DI	4,0%	460.063	0,4%
FII	MORE	FoF	-	-	301.840	0,2%
FII	HOFC	Lajes Corp.	-	-	177.847	0,1%
CRI	Embraed	Residencial	IPCA	7,0%	13.202	0,0%
CRI	Urbanes	Loteamentos	IPCA	9,0%	3.718	0,0%
FII	Outros FII	Diversos	-	-	33.032	0,0%
FIs e CRIs					128.002.878	99,3%

Carteira de FII por Tipo

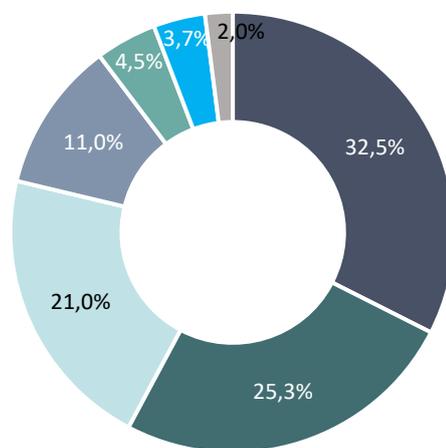
(em % da Carteira de FII)



■ Papel ■ Tijolo

Classes de FII

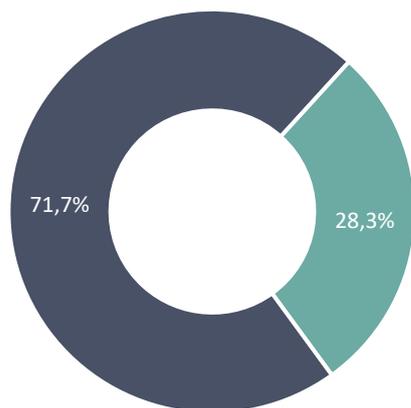
(em % da Carteira de FII)



■ Crédito ■ Logística ■ Lajes Corp.
 ■ Multiestratégia ■ Renda Urbana ■ Residencial
 ■ Outros

Carteira de CRI por Indexador

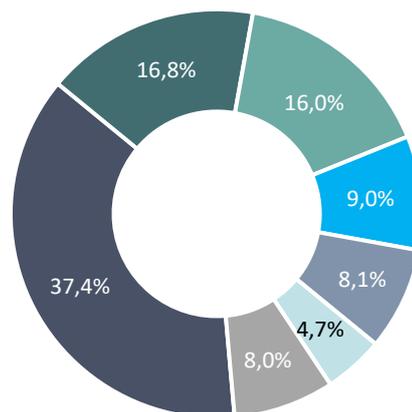
(em % da Carteira de CRI)



■ IPCA + 8,4% ■ DI + 3,5%

Carteira de CRI por Setor

(em % da Carteira de CRI)



■ Residencial ■ Loteamentos ■ Agronegócio
 ■ Energia ■ Logística ■ Indústria
 ■ Outros

DESCRIBÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Alphaville II

Loteamentos diversos

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

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

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

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Índice de Cobertura de Fluxo (Recebíveis/PMT CRI) em 211% em dez/23.

Balaroti

Curitiba/PR



Código IF	19J0133907
Data da Emissão	06/10/2019
Vencimento	23/10/2029
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,00%

Resumo: Fundada em 1975, a Balaroti é a maior rede de material de construção do Paraná. Em 2022 possuía 23 lojas no Estado e 7 em Santa Catarina. O CRI financiou a aquisição, construção e reforma de seus imóveis

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das vendas via cartão de crédito, Alienação Fiduciária de imóveis e quotas, Fiança da holding patrimonial da família Balaroti, Aval do sócio e CEO da Balaroti e Fundo de Reserva de 1x PMT.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. CRI com Razão de Garantia 4T23 em 158% e Balaroti com Dívida Líquida/EBTDA 2022 em 1,70x



Braspark

Garuva/SC

Código IF	21H0926710
Data da Emissão	30/08/2021
Vencimento	20/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,50%

Resumo: A Braspark é a desenvolvedora e administradora de um novo condomínio logístico em Garuva/SC, cujo foco é o atendimento da logística portuária da região. O CRI financiou as obras das fases II e III do empreendimento, que foram locadas ao Grupo Ascensus por R\$ 23,00/m²;

Garantias: Aval do Grupo Ascensus e Braspark, CF de Direitos Creditórios, AF do Imóvel, AF de ações da Braspark, Fundo de Reserva mín. de 2x PMT.

Situação: Adimplente e obras foram concluídas em set/23. Imóvel integralmente locado a R\$ 23,00/m².

Copagril

Marechal Cândido Rondon/PR



Código IF	21C0711012 / 21C0804527 21C0804567 / 21C0804584
Data da Emissão	12/04/2021
Vencimento	Entre 03/2028 e 03/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,80%

Resumo: A Copagril é uma das maiores cooperativas agrícolas do Brasil e tem como foco a produção, armazenagem e comercialização de grãos e insumos de alimentação animal. Possui mais de 50 unidades no PR e MS e 5.900 associados. Este CRI financiou, em especial, a aquisição e reforma da Fábrica de Rações em Marechal Cândido Rondon/PR.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval da Copagril.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Copagril com Dívida Líquida/EBITDA 2022 de 3,2x.



Embraed

Balneário Camboriú/SC

Código IF	21C0805362 / 21C0805365 21C0805371 / 21C0805373
Data da Emissão	30/03/2021
Vencimento	25/03/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,00%

Resumo: A Embraed é uma das principais incorporadoras brasileiras no segmento de luxo e é conhecida por seus "arranha-céus" residenciais em Balneário Camboriú/SC. Este CRI contribuiu ao financiamento de 6 empreendimentos da Companhia, que somados representam + 1 bi em VGV. Em set/23, 4 deles já tinham sido 100% vendidos.

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Aval PF e da Embraed.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados. Embraed com Dívida Líquida/Patrimônio Líquido Ajustado 2022 de 0,35x.

Even

São Paulo/SP



Código IF	1810295771
Data da Emissão	27/09/2018
Vencimento	29/09/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	1,80%

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

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

Situação: Operação adimplente e obras entregues. Razão de Garantia de Saldo em 515% em dez/23.



Fragnani III

Dias D'Ávila/BA

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

Resumo: O Grupo Fragnani é uma das maiores empresas brasileiras do segmento de revestimentos cerâmicos, atendendo tanto o mercado interno quando o externo. Sediada e com unidades fabris em Cordeirópolis/SP, este CRI contribuiu ao financiamento da nova fábrica do grupo em Dias D'Ávila/BA, que atenderá o Norte e Nordeste do Brasil.

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

Situação: Operação adimplente. Empresa com Dívida Líquida/EBITDA 2022 em 5,1x. Em 3T23 o indicador caiu para 4,24x.

GS Souto II

José Raydan/MG



Código IF	21K0732283
Data da Emissão	03/12/2021
Vencimento	10/11/2033
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%

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

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

Situação: Operação adimplente; andamento médio das obras das 4 CGH relacionadas ao CRI em 100% (ref. jan/23). Pendente apenas a conclusão das obras de transmissão de responsabilidade da CEMIG.



Código IF	20C1008009
Data da Emissão	20/03/2020
Vencimento	30/08/2024
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,95%

Resumo: A Helbor foi fundada em 1977 e é uma das maiores incorporadoras do Brasil, estando listada no segmento de Novo Mercado da B3 desde 2007. Seu foco é a Região Metropolitana de São Paulo/SP e este CRI financiou a aquisição de diversas matrículas em áreas nobres da Cidade de SP para futuros desenvolvimentos imobiliários.

Garantias: AF das cotas da SPE proprietária das diversas matrículas e AF das matrículas.

Situação: Adimplente. Não dispõe de covenants.

MLPar

Vargem Grande Paulista/SP



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

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

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

Situação: Operação adimplente.



OPY

Belo Horizonte/SP

Código IF	21H0888186
Data da Emissão	30/08/2021
Vencimento	15/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,36%

Resumo: OPY Health, controladora da ONM Health, é o braço de Private Equity em Health da IG4 Capital. A empresa foca na aquisição de hospitais e na prestação de serviços não-clínicos a eles. Em 2021 dispunha da gestão de dois hospitais, que juntos representam mais de 800 leitos.

Garantias: Aval da Opy Health. Penhor das ações da concessionária ONM Health. Cessão Fiduciária dos recebíveis da conta de rescisão da COPASA, Fiança de 3x PMTs e Fundo de Reserva de 1x PMT.

Situação: Operação adimplente e *covenants* enquadrados, com destaque ao ICSD de 2,6x em 3T23 (vs. mínimo de 1,3x).

RNI III

São Paulo/SP



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

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

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

Situação: Operação adimplente e obras entregues.



RZK II

Tanabi/SP

Código IF	21K0637078
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	18/11/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,70%

Resumo: A RZK Energia oferece soluções de geração, comercialização e eficiência energética, dentro do mercado de energia renovável. Este CRI financiou a construção de 3 usinas fotovoltaicas no Estado de São Paulo, com capacidade total de 18 MWp. A geração tem a Claro como única *offtaker*.

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

Situação: Usinas em operação. ICSD 2023 de 141% (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 187% em dez/23.



Código IF	23F2474864
Data da Emissão	27/06/2023
Vencimento	15/10/2026
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%

Resumo: O Tribeca é um empreendimento residencial em Londrina, PR, desenvolvido pela Montrecom Construções, incorporadora tradicional da região. No momento da emissão do CRI, o empreendimento já estava com cerca de 50% das unidades vendidas e com obras em 23,4%.

Garantias: CF dos recebíveis do empreendimento Tribeca, AF de cotas da SPE, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Situação: Operação adimplente; andamento das obras em 47,2% (dez/23).

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 164% em jan/24.



Vivendas

São José/SC

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

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

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

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

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 e com covenant de Razão de Garantia de Saldo desenquadrado em dez/23 (124,9% vs mínimo de 95%). Apesar disso, a Razão de Garantia de Fluxo segue muito confortável, com média 2023 de 270%, e este excesso está sendo utilizado para amortizar extraordinariamente o CRI Sênior, investido pelo ALZM11, trazendo-nos bastante conforto.

**You**

São Paulo/SP

Código IF	21L0329279 /21L0329277
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	09/11/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,50%

Resumo: financiamento das obras de dois empreendimentos de alto padrão da You Inc. no bairro Higienópolis, em São Paulo/SP, e da aquisição de dois terrenos em áreas nobres, na mesma cidade, para o desenvolvimento de novos projetos.

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de fração ideal de unidades dos empreendimentos, dos terrenos adquiridos e das quotas da SPE Holding. Fiança da You Inc. e Aval do controlador.

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

DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

O administrador e o gestor do Fundo recomendam a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Fundo, do administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Site de Relações com Investidores do Fundo](#)

> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o fundo **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo de tijolo da Alianza e negociado em Bolsa desde 2018. Para saber mais, acesse a página de RI e nossas redes sociais através dos links abaixo:



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

