



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho de 2024

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:

40.011.324/0001-40

Objetivo do ALZC:

Aplicar, primordialmente, em CRIs e em outros Ativos Imobiliários, conforme definido em seu [Regulamento](#).

Início das Operações:

07/2021

Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administradora e Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxas de Administração, Gestão e Escrituração:

1,30% a.a. sobre (1) o valor do Patrimônio Líquido, ou (2) o valor de mercado, caso o fundo tenha passado a integrar o IFIX. O valor contempla tanto a remuneração da Gestora como as remunerações da Administradora e Escrituradora.

Taxa de Performance:

20% do retorno total que exceder IPCA+ 5% a.a., apurada semestralmente.

Quantidade de Cotas:

389.395

Valor de Mercado em 15/07:

R\$ 37.381.920

Patrimônio Líquido*:

R\$ 38.486.464

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 98,84/cota

P/VP*:

0,98

Quantidade de cotistas*:

123

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **junho** e acontecerá no dia **22/07** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **15/07**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (15/Jul) ¹
R\$ 1,07/Cota	1,11%
Cotação de Fechamento (15/Jul)	Yield Anualizado (15/Jul) ²
R\$ 96,00/Cota	13,38%
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR ³)	
151,31%	

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

Em junho, concluímos a alocação do caixa através de nova aquisição do CRI MLPar, cuja posição atingiu R\$ 7,8 milhões (ou 20,1% do PL) e contribuiu para o aumento da receita recorrente do Fundo, conforme detalhado em seguida. Com isso, o ALZC encerrou o mês com 98,6% da sua carteira alocada em operações de crédito, com carregamento ponderado de **IPCA+ 14,0% ao ano**, e a posição de caixa agora equivale a 1,4% do Patrimônio Líquido.

As operações **seguem 100% adimplentes** tanto em relação aos pagamentos quanto em relação às suas obrigações pecuniárias. A qualidade das carteiras cedidas às operações vem melhorando mês a mês, com operação amortizando antecipadamente por conta de excesso de fluxo de recebíveis (*cash sweep*).

As receitas do Fundo foram superiores às do mês anterior, como resultado da maior alocação em CRIs e do maior IPCA em abril, de 0,38% (vs. 0,16% em março). Com isso, houve o incremento de 15% no recebimento de juros, ou R\$ 1,13/cota, e de 68% em correção monetária, ou R\$ 0,24/cota. Adicionalmente, no último mês do semestre, há a apuração da taxa de performance e, com isso, a geração de caixa distribuível mensal foi de R\$ 1,07/cota. Se consideradas exclusivamente as despesas recorrentes, o resultado seria de R\$ 1,23/cota. O 2º semestre será integralmente da nova gestão e será priorizada a linearização dos rendimentos daqui em diante.

Em 12/07, divulgamos o [Resultado de Alocação](#) da **2ª Emissão do Fundo**, que foi bem-sucedida e captou R\$ 30,1 milhões. Este crescimento do Fundo, de 78%, trará diversos benefícios aos cotistas, como uma maior diversificação da carteira e ganhos de escala via diluição de custos fixos. A alocação dos recursos acontecerá via chamadas de capital a serem realizadas ao longo dos próximos dois meses, conforme conclusão da estruturação de novas operações e aquisição no secundário. Agradecemos desde já a todos os investidores participantes da oferta pela confiança na nossa gestão e reforçamos nosso compromisso em relação à boa gestão do Fundo!

*Data-base: 28/06/2024.

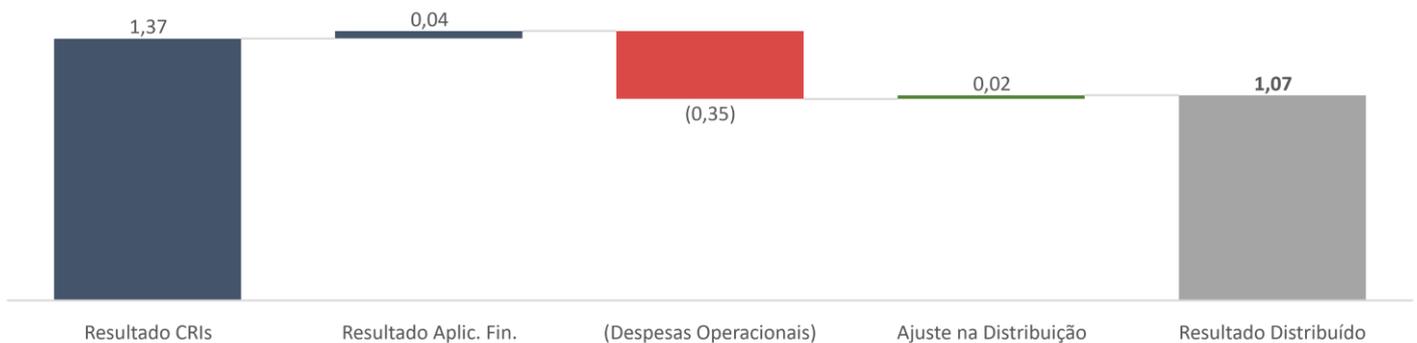
Em relação à cota patrimonial do Fundo, que encerrou o mês de junho em R\$ 98,84/cota (-2,5% diante do mês anterior), a redução decorreu principalmente do ajuste da marcação a mercado dos ativos, em razão do aumento da taxa livre de risco visto em todos os vértices de NTN-B neste mês. A título de comparação, a remuneração da NTN-B 2030, que possui duration similar aos CRIs do Fundo (ou 5,1 anos), aumentou de IPCA+ 6,14% em 31/05 para IPCA+ 6,46% em 28/06, ou +32bps. Havendo a redução da taxa livre de risco, a marcação a mercado será reajustada e a cota patrimonial acompanhará o movimento positivamente.

Por fim, informamos também que ao final do mês o Fundo atingiu a marca de 123 cotistas e segue, portanto, acima da marca mínima de 100 investidores necessários para a manutenção da isenção de Imposto de Renda aos investidores pessoa física.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,05/cota** e a gestão deliberou a distribuição de **R\$ 1,07/cota**, utilizando R\$ 0,02/cota da reserva constituída no semestre. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 22/07 para os cotistas posicionados em 15/07** e representam um **Dividend Yield de 1,11% a.m. (ou 13,38% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 15/07.

Detalhamento do Resultado Mensal em R\$/cota



RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

A estratégia adotada pelo ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,18/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,6% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de jun/24 e de **14,1%** considerando seu IPO.

ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Nos últimos 12 meses



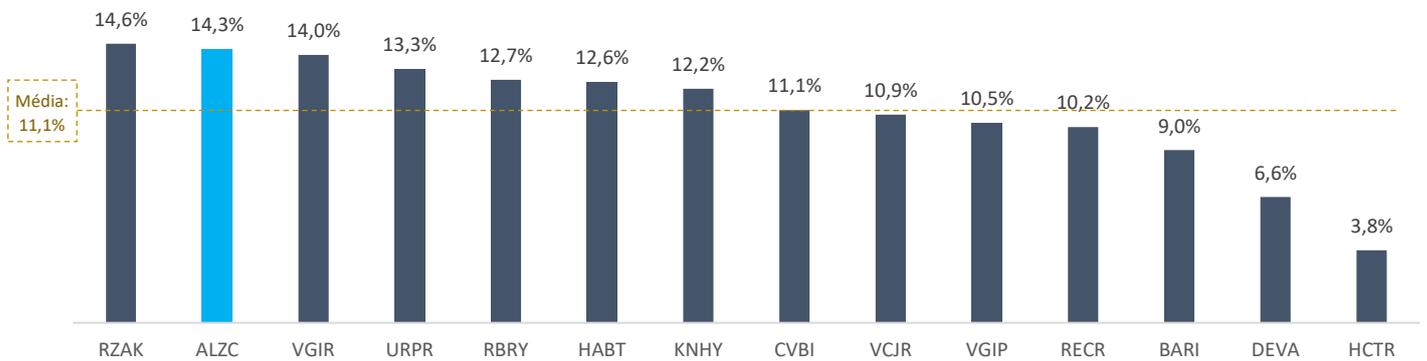
Análise Comparativa

Neste relatório, comparamos o *Dividend Yield* entregue pelo Fundo nos últimos doze meses com as cotas patrimoniais dos FIIs de crédito *high yield* do IFIX em julho de 2023, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância dos investidores profissionais na base de cotistas do ALZC e (II) do objetivo de evitar o efeito de desconto de P/VP no *Dividend Yield*.

Conforme o gráfico abaixo, o cotista que investiu em 07/2023 no **ALZC**, obteve um **Dividend Yield LTM (últimos doze meses) de 14,3%**, com o indicador **28,5% superior à média amostral de 11,1% a.a.** Um resultado que mostra a competitividade do Fundo, que tende a aumentar conforme o ALZC reduz sua alocação em caixa e realiza novas ofertas públicas, cujos ganhos de escala resultarão em maior diluição de seus custos fixos.

ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield LTM

Considera aquisição pela cota patrimonial em 07/2023 e os últimos 12 rendimentos deliberados



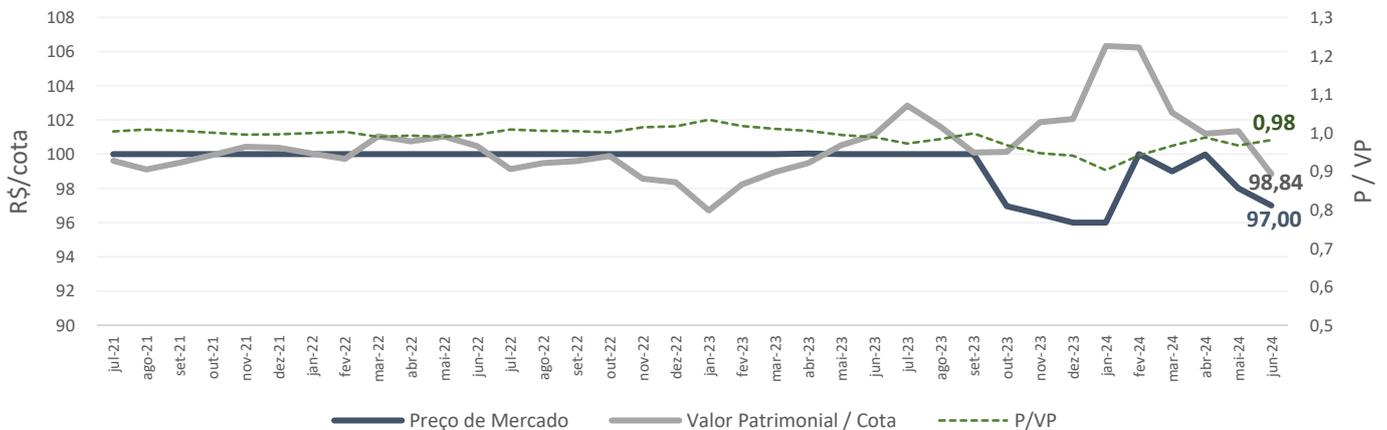
Fonte: Quantum/Alianza.

¹ A fim de mantermos a comparabilidade das informações, foram desconsiderados custos inerentes a ofertas públicas.

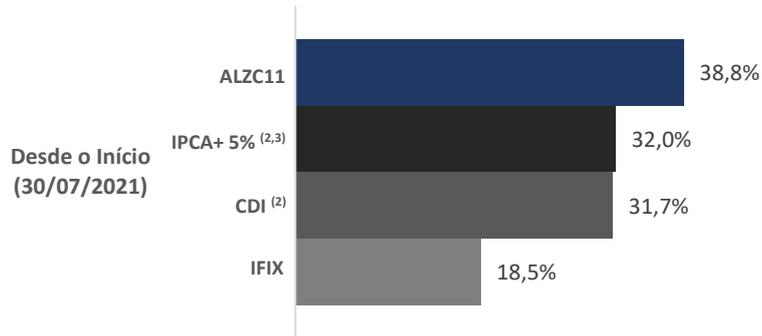
MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

Cotação B3 vs. VP/Cota

Início em 30/07/2021



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;
- (2) Retorno líquido de 15% de IR;
- (3) Considera o IPCA realizado no período.

PORTFÓLIO

A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do fundo no fechamento do mês foi de **IPCA+ 14,0% a.a.**, compondo 98,6% do Patrimônio Líquido. O fundo se encontra bem alocado e o caixa líquido atingiu 1,4% do PL.

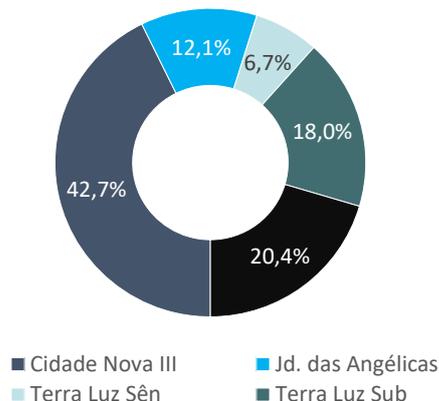
Carteira de CRIs (98,6%):

Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	TVO Emitido?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia ¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	16.218.706	42,1%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	98,5%	35.751.098	242%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100,0%	4.174.574	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.597.130	11,9%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	95,0%	46.475.110	164%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	2.561.886	6,7%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	98,5%	13.268.835	
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	2.717.572	596%
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.824.426	17,7%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100%	13.268.835	181%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	2.717.572	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	7.753.044	20,1%	MLPar	Vargem Grande /SP	n/a	n/a	n/a	n/a	245%
				IPCA	14,0%	37.955.193	98,6%						

¹ Considera a razão entre a carteira de recebíveis a valor presente e o estoque com 50% de desconto, dividido pelo saldo devedor total do CRI.

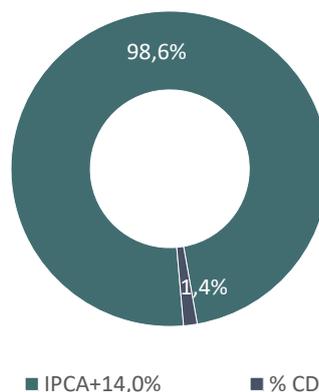
Concentração da Carteira por CRI

(em % da Carteira de CRI)



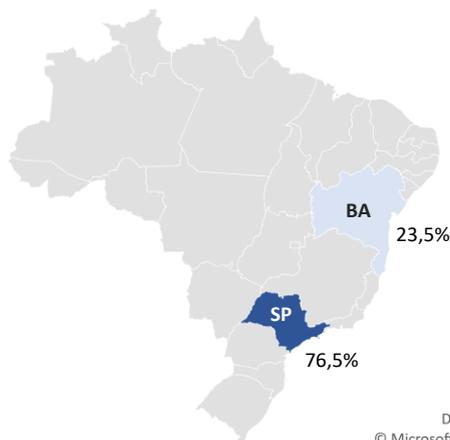
Carteira de CRI por Indexador

(em % da Carteira de CRI)



Recebíveis Cedidos por Estado

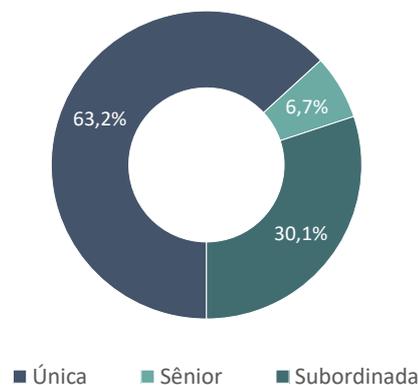
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Carteira de CRI por Tipo de Série

(em % da Carteira de CRI)



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO



Cidade Nova III

Barreiras/BA e Cotia/SP

Código IF	21F1147735
Data da Emissão	30/06/2021
Vencimento	18/11/2035
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,0%
Série	Única

Resumo: Operação estruturada para antecipação de recebíveis do empreendimento "Cidade Nova III", localizado em Barreiras/BA, que se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (Termo de Verificação de Obras – TVO emitido), além de diversas casas construídas. Em operação subsequente, foi cedida a carteira 100% vendida do empreendimento Roselândia, em Cotia/SP, que também está com obras concluídas e TVO emitido.

Garantias: (i) 3x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária do Estoque; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente; (v) Excesso de Colateral; e (vi) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.

Jardim das Angélicas

Itupeva/SP



Código IF	20J0546570
Data da Emissão	02/10/2020
Vencimento	12/09/2035
Indexador	IPCA+
Taxa de Emissão	23,75%
Série	Subordinada

Resumo: Operação estruturada de antecipação de recebíveis do empreendimento "Jardim das Angélicas", localizado em Itupeva – SP, que se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (TVO emitido), além de diversas casas construídas. O CRI foi emitido em duas séries, sendo que a remuneração de IPCA+8,00% da sênior, inferior à taxa de cessão da carteira, viabilizou elevar a remuneração da série subordinada, proporcionando uma relação risco-retorno muito satisfatória.

Garantias: (i) 2x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Estoque; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente; (v) Fiança da Devedora; (vi) Excesso de Colateral; e (vii) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.



Terra Luz

Santa Isabel/SP e
Cachoeira Paulista/SP

	Sênior	Subordinada
Código IF	22B0679375	22B0679516
Data da Emissão	18/02/2022	18/02/2022
Vencimento	24/11/2036	24/02/2037
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%	15,00%

Resumo: Operação estruturada para antecipação de recebíveis do empreendimento "Reserva Ibirapitanga III" e do "Terra Luz", localizados em Santa Isabel/SP e em Cachoeira Paulista/SP, respectivamente. Ambos estão com obras concluídas e TVO emitido, sendo que o primeiro empreendimento está 100% vendido e muito maduro, enquanto o segundo é mais recente e está com mais de 40% vendido.

Garantias: (i) 3x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária do Estoque a ser comercializado, (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente, (v) Excesso de Colateral; e (vi) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.

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%
Série	Única

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.

DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

A Administradora e a Gestora do fundo recomendam a leitura cuidadosa do [Regulamento do ALZC](#) 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 da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também os fundos **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)** e **Alianza Multiestratégia FII (ALZM11)**, fundos de tijolo e de papel da Alianza, respectivamente, e negociados na B3. Para saber mais, acesse as páginas de Relações com Investidores 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.

