



# ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII

## RELATÓRIO GERENCIAL

Julho 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 14/Ago:**

R\$ 37.381.920

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 39.342.650

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 101,03/cota

**P/VP\*:**

0,95

**Quantidade de cotistas\*:**

135

## Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **julho** e acontecerá no dia **22/08** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **15/08**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (14/Ago) <sup>1</sup>
<b>R\$ 1,18/Cota</b>	<b>1,23%</b>
Cotação de Fechamento (14/Ago)	Yield Anualizado (14/Ago) <sup>2</sup>
<b>R\$ 96,00/Cota</b>	<b>14,75%</b>
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR <sup>3</sup> )	
<b>166,86%</b>	

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

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

<sup>3</sup> **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 12/07, divulgamos o [Resultado de Alocação](#) da **2ª Emissão do Fundo**, que foi bem-sucedida e captou R\$ 30,1 milhões. A gestão optou pela integralização deste valor em tranches, sendo que a **1ª chamada de capital**, de R\$ 15 milhões, foi realizada em 12/08. Na data de divulgação deste relatório, o Fundo já havia cumprido com a alocação de 70% no novo capital, aumentando a diversificando a carteira.

Em julho não houve qualquer movimentação no portfólio, e os ativos seguem performando bem e **100% adimplentes**. Em sua maioria, os CRIs consideram a inflação divulgada com defasagem de dois meses e, logo, a inflação de maio, de 0,46% (vs 0,38% em abril), impactou positivamente o resultado de julho diante do mês anterior.

Com isso, o ALZC auferiu um resultado passível de distribuição (“lucro caixa”) de R\$ 1,23/cota, tendo sido deliberada a distribuição efetiva de **R\$ 1,18/cota, equivalente a um Dividend Yield mensal de 1,23%**, a fim de linearizarmos os rendimentos pagos mensalmente. É importante ressaltar que com os recursos desta 2ª Emissão, o Fundo passa a se beneficiar de uma maior diluição de custos fixos, o que deve resultar em uma elevação marginal dos lucros futuros.

A cota patrimonial apresentou valorização, atingindo R\$ 101,03/cota (vs. R\$ 98,84/cota em junho), resultado da marcação a mercado dos CRIs da carteira. Considerando a NTN-B de *duration* equivalente à carteira (NTN-B 2030), a mesma apresentou redução de 20 bps, encerrando o mês de julho em 6,26% e valorizando, assim, os preços dos ativos relacionados.

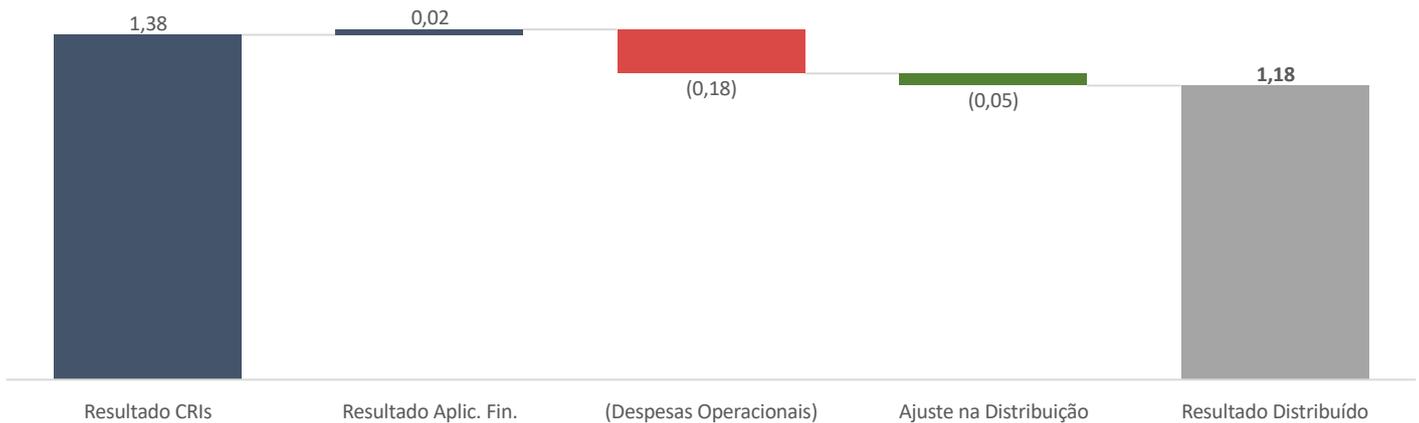
Por fim, informamos também que o ALZC encerrou o período com 135 cotistas.

\*Data-base: 31/07/2024.

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,23/cota**, e a distribuição será de **R\$ 1,18/cota**, constituindo, assim, uma reserva de R\$ 0,05/cota. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 22/08 para os cotistas posicionados em 15/08**, e representam um **Dividend Yield de 1,23% a.m. (ou 14,75% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 14/08.

### 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\$ 1,15/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,4% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de jul/24 e de **13,9%** considerando seu IPO.

### ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Últimos 12 meses



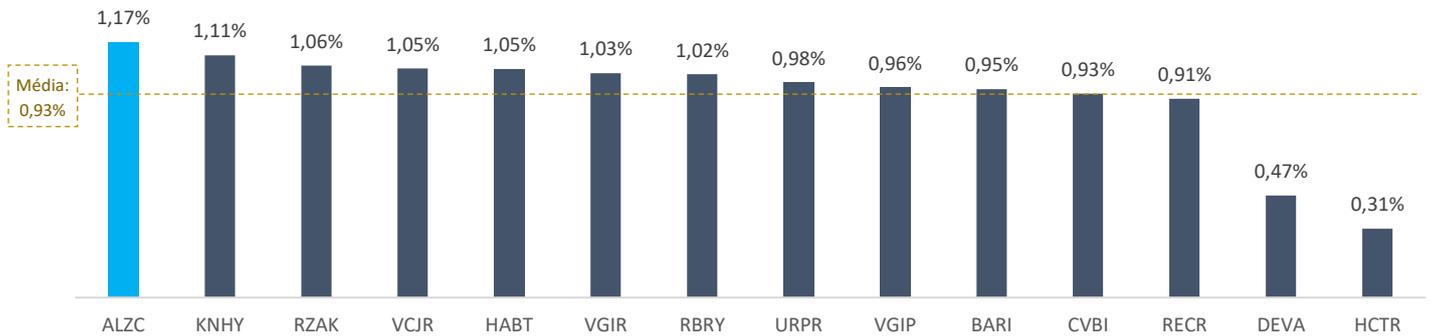
### Análise Comparativa

Neste relatório, comparamos o *Dividend Yield* da cota patrimonial do ALZC em julho com os FIIs de crédito *high yield* do IFIX. Optamos pela ótica da cota patrimonial 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, sob a ótica patrimonial, o cotista do **ALZC obteve um *Dividend Yield* de 1,17%, com o indicador 25,8% superior à média amostral de 0,93% a.a.** Este resultado demonstra a forte competitividade do Fundo, que tende a aumentar conforme o ALZC realiza novas captações e os ganhos de escala proporcionarão maior diluição dos seus custos fixos.

### ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield jul/24

Considera cota patrimonial de 07/24 e o último rendimento deliberado até 15/08/24

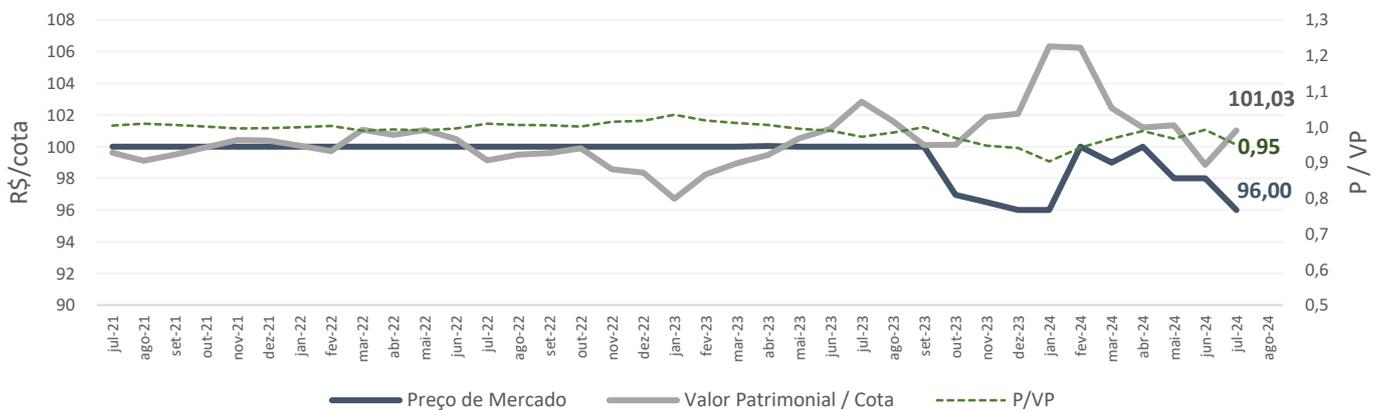


Fonte: Quantum/Alianza.

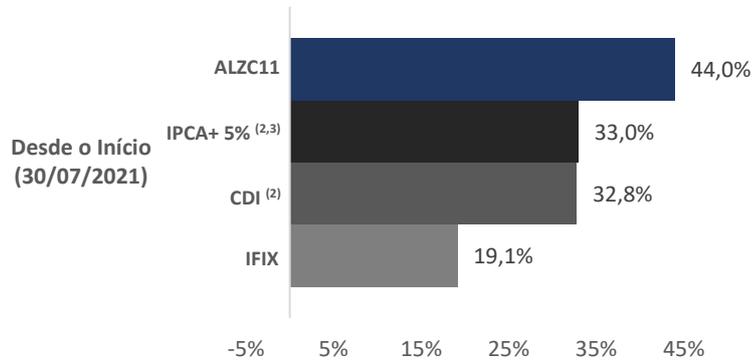
### MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA

#### Cotação B3 vs. VP/Cota

Início em 30/07/2021



## RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS <sup>(1)</sup>



(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

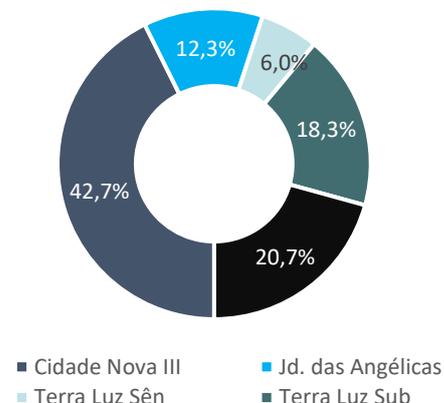
A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do fundo no fechamento do mês foi de **IPCA+ 14,0%** a.a., compondo 96,1% do Patrimônio Líquido. O fundo se encontra bem alocado e o caixa líquido atingiu 3,9% do PL.

### Carteira de CRIs (96,1%):

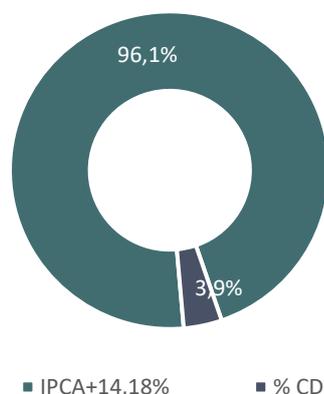
Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	TVO Emitido?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia <sup>1</sup>
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	16.144.337	41,0%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	98,5%	22.952.912	178%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100,0%	6.254.547	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.666.251	11,9%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	94,0%	45.458.163	162%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	2.273.355	5,8%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100,0%	11.012.865	569%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	42,2%	1.613.210	
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.910.440	17,6%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100,0%	11.012.865	154%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	42,2%	1.613.210	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	7.828.909	19,9%	MLPar	Vargem Grande /SP	n/a	n/a	100,0%	n/a	245%
				<b>IPCA</b>	<b>14,0%</b>	<b>37.823.293</b>	<b>96,1%</b>						

<sup>1</sup> 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.

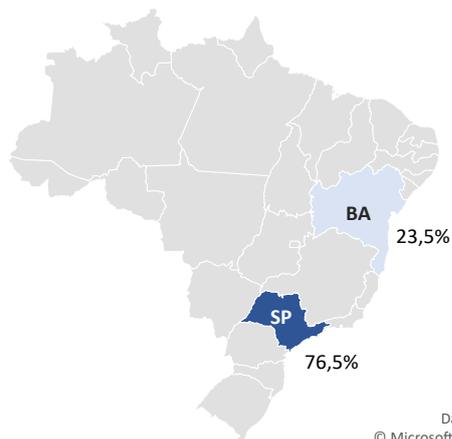
**Concentração da Carteira por CRI**  
(em % da Carteira de CRI)



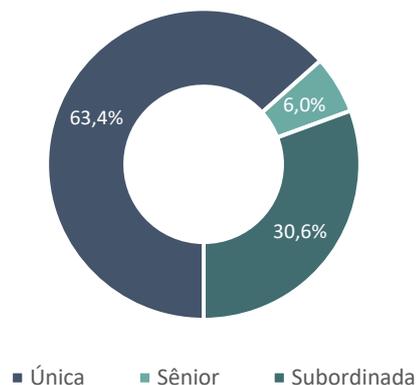
**Carteira de CRI por Indexador**  
(em % da Carteira de CRI)



**Recebíveis Cedidos por Estado**  
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



**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.

