



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Outubro 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 resultado distribuído ao cotista que exceder IPCA+ 5% a.a., apurada semestralmente.

Quantidade de Cotas:
389.395 cotas ALZC11 (além de 14 recibos ALZC13, 145.016 recibos ALZC15 e 146.001 recibos ALZC16)

Patrimônio Líquido*:
R\$ 68.014.346,05

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 99,96/cota

P/VP*:
0,92

Quantidade de cotistas*:
183 (+4,6% vs. set/24).

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **outubro** e acontecerá no dia **26/11** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **18/11**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (14/Nov) ¹
R\$ 1,20/Cota	1,31%
Cotação de Fechamento B3 (14/Nov)	Yield Anualizado (14/Nov) ²
R\$ 91,50/Cota	15,72%
Rendimento, em % CDI (com gross up de IR ³)	
173,84%	

¹ **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento B3;
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 14 de novembro de 2024, o Fundo convocou seus cotistas a deliberarem sobre importantes temas para o Fundo, **visando ampliar sua carteira e consolidar a estratégia do ALZC naquela de crédito imobiliário High Yield**, através da integração com os fundos [ALZT](#) (Alianza Títulos Imobiliários FII, fundo com cerca de R\$ 22 milhões de Patrimônio) e [ALZM](#) (Alianza Multiestratégia FII), ambos de gestão Alianza, em um único fundo, ALZC.

Esta deliberação ocorrerá através de Consultas Formais de incorporação, e a votação se dará de forma exclusivamente de forma digital através do link enviado para os e-mails cadastrados por cada investidor em suas corretoras de valores, podendo ser realizada entre os dias 14 e 29 de novembro, inclusive.

Caso sejam aprovadas as consultas, os cotistas dos fundos ALZM e ALZT receberão, em troca de suas cotas, novas cotas do fundo ALZC, que passará a ser o fundo resultante da fusão entre os três. Ressalta-se que a incorporação dos ativos no ALZC está condicionada à aprovação das matérias propostas pelos investidores dos três fundos, concomitantemente.

Poderão participar desta Consulta Formal os cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data de envio desta consulta, ou seja, 14/11, sendo os seguintes documentos disponibilizados: [Procedimento de Consulta Formal](#) e [Proposta da Administradora referente à Carta Consulta](#). Adicionalmente, a fim de auxiliar no perfeito entendimento do tema pelos nossos investidores, preparamos um **Material de Apoio que pode ser acessado a partir deste link: [Material de Apoio à Consulta Formal](#)**.

Enxergamos que a integração destes fundos proporcionará a todos os investidores uma melhor combinação de risco-retorno, com foco em ativos bem estabelecidos e trazendo ganhos de escala a partir da diluição dos custos, ao mesmo tempo que deve incrementar a liquidez das cotas no mercado secundário.

Agradecemos desde já a atenção e participação dos nossos investidores nesta importante votação para o Fundo e, em caso de dúvidas, estamos à disposição através de nossos canais de relacionamento.

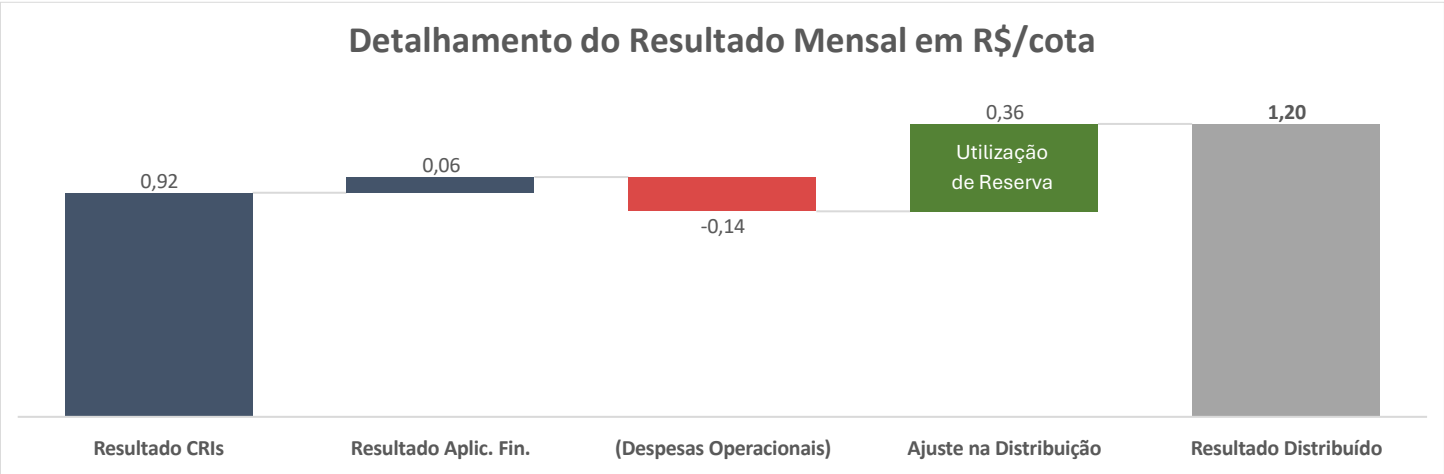
Resultados do mês

O IPCA apurado referente ao mês de agosto foi de -0,02% e, com isso, a geração dos rendimentos dos CRIs para este mês de outubro levou em consideração somente os juros pagos sobre os saldos devedores das operações, sem nenhuma correção monetária. Como a maior parte da carteira do ALZC é composta por CRIs indexados ao IPCA (ou 93,5%), o rendimento distribuível para o período foi menor quando comparado aos meses anteriores e totalizou R\$ 0,84/cota. Desta forma, o Fundo se utilizou de uma pequena parte de suas reservas de lucro para composição do rendimento deliberado neste mês, de **R\$ 1,20/cota, que representa um Dividend Yield de 1,35% a.m. (ou 15,74% anualizado)**. Ainda assim, o ALZM carrega uma **robusta reserva de lucro de R\$ 0,32/cota para os próximos períodos**.

Em outubro, foram comprados R\$ 200 mil do CRI URBANES, aumentando a posição já existente na carteira, e R\$ 1,75 milhões do CRI São Benedito, com taxa de CDI+3,0% a.a. A carteira conta agora com 9 operações diferentes, sendo algumas com mais de uma classe – a exemplo do CRI Scopel, no qual o ALZC detém as séries Seniores e Mezanino. Todos os CRIs estão com seus *covenants* e razões de garantias enquadrados e com os pagamentos em dia. O caixa do Fundo, por sua vez, encerrou o período com saldo de R\$ 5,2 milhões e será utilizado para aquisição de outro CRI de loteamento em fase final de estruturação pela gestora.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

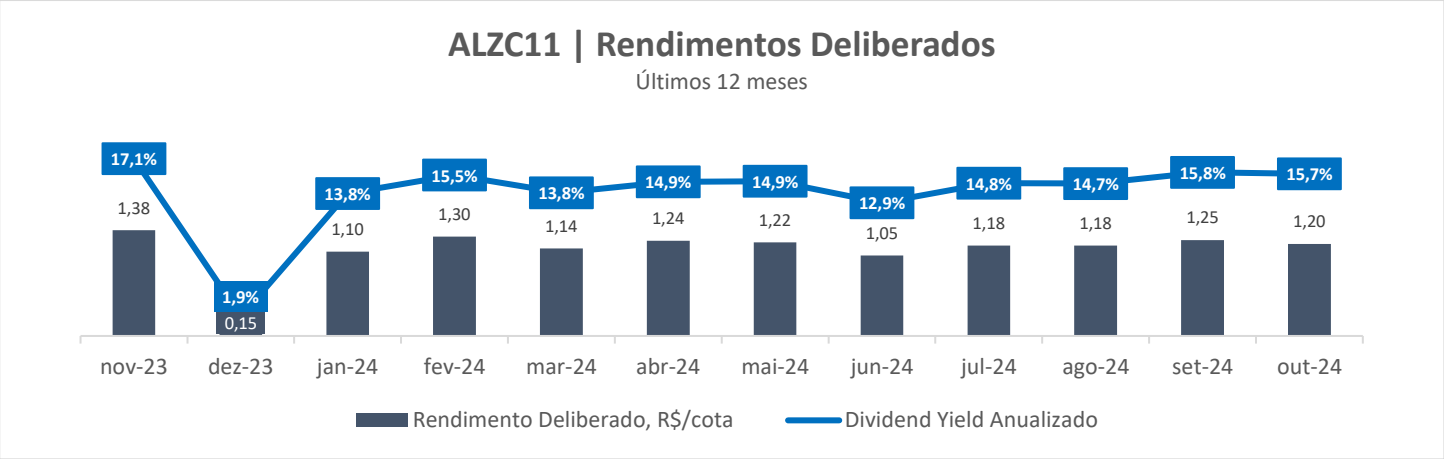
A geração de caixa distribuível no mês foi de R\$ 0,84/cota e a distribuição será de 143% do resultado, reduzindo a reserva atual para R\$ 0,32/cota. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 26/11 para os cotistas posicionados em 18/11 e representam um Dividend Yield de 1,31% a.m. (ou 15,74% anualizado)** considerando a cota a mercado no fechamento de 14/11.



7 RENTABILIDADE

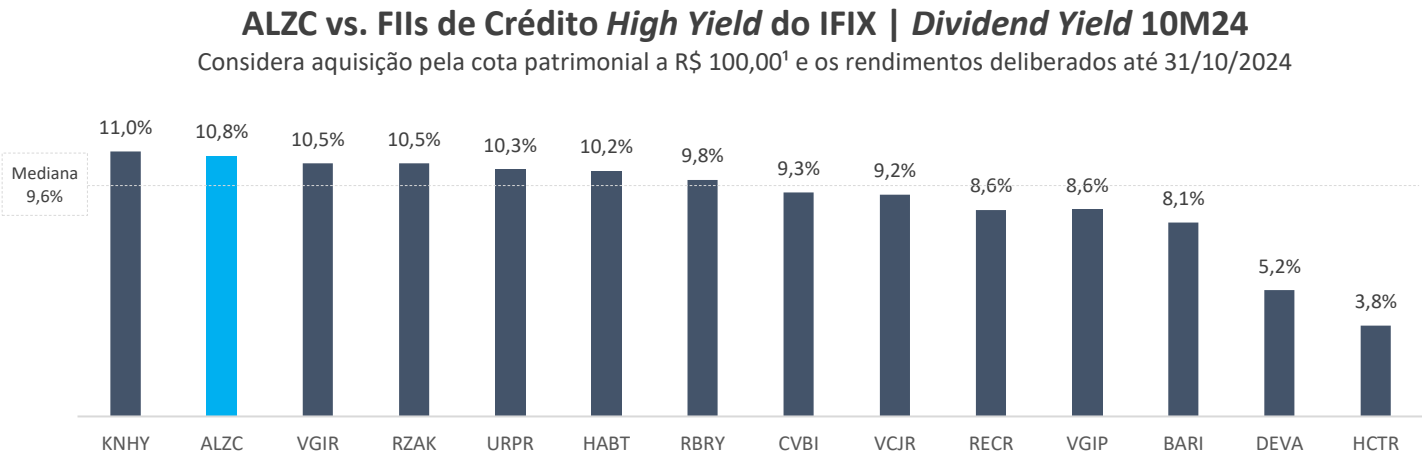
Histórico de Distribuição

A estratégia de crédito high yield do ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,11/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,5% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de out/24 e de **13,4%** considerando seu IPO.



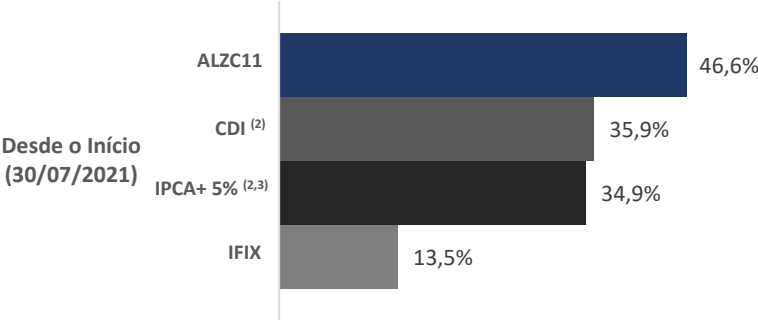
Análise Comparativa

Neste relatório comparamos o ALZC com os FIIs de crédito *high yield* do IFIX através do *Dividend Yield* entregue nos dez primeiros meses do ano (10M24), 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, simulando o investimento via oferta pública, o cotista do **ALZC entregou em 10M24 um Dividend Yield de 10,8%, com o indicador 13,1% superior à mediana amostral de 9,6% a.a.** Este resultado demonstra a forte competitividade do Fundo, que tende a aumentar conforme o ALZC realiza novas captações e alocações, e seu crescimento proporciona maior diluição de seus custos fixos e maior diversificação de riscos.



Fonte: Quantum/Alianza.
¹ A fim de mantermos a comparabilidade das informações, foram desconsiderados custos inerentes a ofertas públicas.

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.

PORTFÓLIO

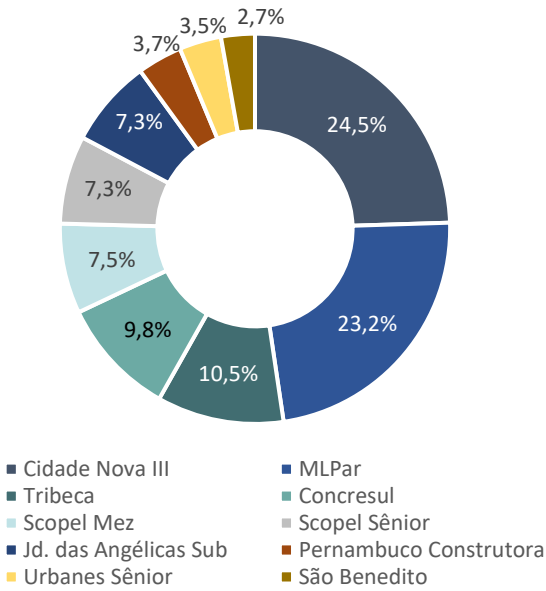
A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do Fundo no fechamento do mês foi de **IPCA+ 12,4%** a.a., compondo 92,3% do Patrimônio Líquido. O fundo está concluindo a alocação da 2ª chamada de capital e o caixa líquido atingiu 7,7% do PL.

Carteira de CRIs (92,3%):

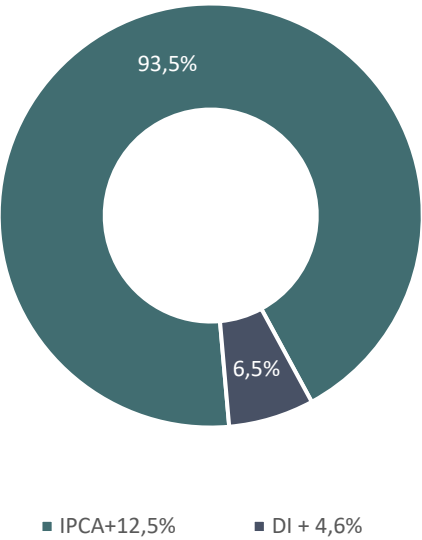
Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP	Estoque	Razão de Garantia ¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	15.400.462	22,6%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	99%	23.086.984	895.336	186%
							Roselândia V	Cotia/SP	100%	100%	6.241.495	0	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	14.553.095	21,4%	MLPar	Vargem Grande Paulista/SP	n/a	n/a	n/a	100.000.000	236%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	4.557.595	6,7%	Arujá Hills Premium	Arujá/SP	9%	84%	4.710.110	0	193%
							Reserva Ibirapitanga III	Santa Isabel/SP	100%	99%	9.204.585	857.434	
24G2759413	Loteamentos	Mez.	IPCA	14,00%	4.689.992	6,9%	Vilas de Lorena	Lorena/SP	90%	69%	2.020.623	1.910.280	136%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	42%	2.109.344	5.535.432	
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,00%	6.611.608	9,7%	Tribeca	Londrina/PR	76%	65%	24.579.318	18.519.473	138%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,00%	6.157.629	9,0%	Neo Garden	Rondonópolis/SP	8%	41%	57.847.843	99.273.670	229%
20J0546570	Loteamentos	Sub.	IPCA	23,75%	4.600.409	6,8%	Jardim das Angélicas	Itupeva/SP	100%	94,0%	35.745.281	525.027	129%
23J1753853	Término de Obra	Única	DI	5,75%	2.337.581	3,4%	Pernambuco Construtora	Recife/PE	77%	95%	41.668.653	11.457.904	183%
21D0503168 21D0503170	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	2.189.353	3,2%	Cidade Universitária	Santa Maria/RS	100%				742%
							Residencial Bauhaus	Santa Maria/RS	100%	86,0%	12.638.929	45.798.235	
							Alberto Schons	Santa Maria/RS	100%				
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,00%	1.760.193	2,6%	São Benedito	Cuiabá/MT	n/a	n/a	25.368.770	168.846.304	143%
IPCA				12,4%	62.857.919	92,3%							

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

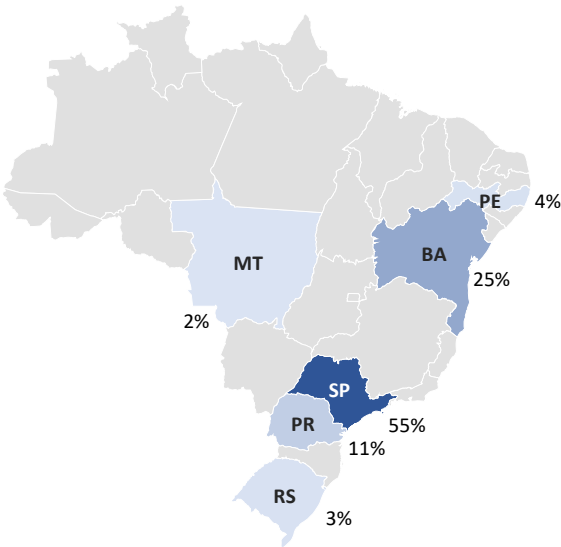
Alocação por CRI
(em % da Carteira de CRI)



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

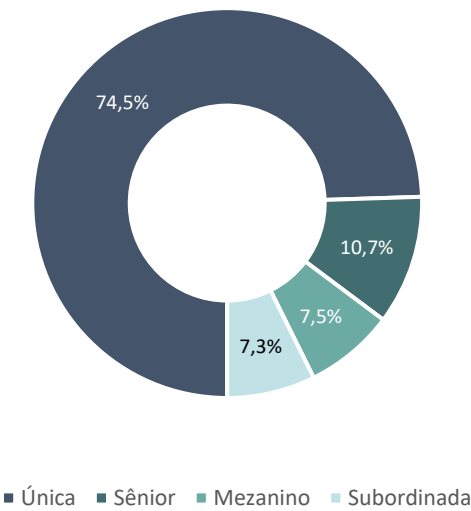


Recebíveis Cedidos por Estado
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



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*.



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.

Neo Garden

Rondonópolis/MT



Código IF	23J1753853
Data da Emissão	28/08/2024
Vencimento	28/06/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Única

Resumo: Grupo Concesul possui mais de 30 anos de experiência em construção civil, tendo entregado mais de +80 lojas atacadistas (Assaí, Atacadão, Fort Atacadista etc.) e 5 edifícios residenciais e comerciais em Rondonópolis/MT. O Neo Garden é um empreendimento de médio-alto padrão com 30 andares, 240 unidades e VGV Bruto superior a R\$170 MM.

Garantias: Aval PJ e PF, AF Cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF do Estoque, Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



Pernambuco II

Recife/PE

Código IF	23J1753853
Data da Emissão	18/10/2023
Vencimento	10/12/2025
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	5,75%
Série	Única

Resumo: A Pernambuco é uma construtora tradicional do Nordeste, com mais de 50 anos de experiência no segmento. Os recursos do CRI financiaram a conclusão das obras dos empreendimentos Agamenon Rooftop (Recife/PE) e Candeias Prince (Candeias/PE). Operação também possui a cessão fiduciária de mais 3 empreendimentos do grupo, proporcionando bastante overcolateral à operação.

Garantias: Aval PJ e PF; CF Recebíveis de 5x empreendimentos; AFP das SPEs; AFI Estoque; AF de 2x terrenos para loteamentos; Fundo de Reservas, Fundo de Despesas e Fundo de Obras.

Scopel

Diversas Cidades/SP



	Sênior	Mezanino
Código IF	24G2759412	24G2759413
Data da Emissão	29/08/2024	29/08/2024
Vencimento	21/08/2034	21/08/2034
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%	14,00%

Resumo: Operação estruturada para antecipação de recebíveis dos empreendimentos "Arujá Hills Premium", "Reserva Ibirapitanga III", "Vilas de Lorena", "Terra Luz", todos localizados no Estado de São Paulo. Todos se encontram bem vendidos e com obras concluídas, exceto pelo Arujá Hills Premium, cujas obras estão sendo financiadas pelo CRI.

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 das Cedentes, (v) Excesso de Colateral e (vi) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.



Tribeca
Londrina/PR

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

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%. Empreendimento segue performando bem, com vendas e obras acima de 65% e 75%, respectivamente.

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

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%
Série	Sênior

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.



São Benedito
Cuiabá/MT

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

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.

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.

