



**ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Dezembro de 2024

## Informações Gerais

**CNPJ do Fundo:**

40.011.324/0001-40

**Objetivo do ALZC:**

Investir, primordialmente, em carteira de crédito imobiliário, 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 de Administração, Custódia e Escrituração.

**Taxa de Performance:**

20% do resultado efetivamente distribuído ao cotista que exceder IPCA+ 5% a.a., apurada semestralmente.

**Quantidade de Cotas:**

680.426 cotas

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 65.676.084,29

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 96,52/cota

**P/VP\*:**

0,97

**Quantidade de cotistas\*:**

211 (+9,9% vs. nov/24).

## Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **dezembro** e acontecerá no dia **23/01** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **16/01**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (16/Jan) <sup>1</sup>
<b>R\$ 1,27/Cota</b>	<b>1,38%</b>
Cotação de Fechamento B3 (15/Jan)	Yield Anualizado (15/Jan) <sup>2</sup>
<b>R\$ 92,00/Cota</b>	<b>16,57%</b>
Rendimento, em % CDI (com gross up de IR <sup>3</sup> )	
<b>165,61%</b>	

<sup>1</sup> **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento B3;

<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

Na sequência do processo de integração dos fundos ALZM e ALZT ao Alianza Crédito Imobiliário, o Fundo publicou, em 20/01, o [Anúncio de Início](#) de sua 3ª Emissão de Cotas, através da qual adquirirá os ativos dos fundos ALZM e ALZT em troca da emissão e entrega de novas cotas ALZC aos investidores destes dois fundos.

Estimamos que este processo de integralização de ativos e emissão de novas cotas deva ser concluído ainda ao final de janeiro. Com isso, o ALZC já deverá iniciar o mês de fevereiro com o perfil buscado pela gestão, conforme projetado nos materiais apresentados no início deste processo, entre novembro e dezembro do ano passado.

Para mais detalhes, indicamos, entre demais documentos, a leitura das informações contidas no [Material de Apoio](#) disponibilizado em 03/12/2024, bem como visualização da [live realizada na mesma data](#) entre o Professor Baroni e gestores do Fundo, Fabio Carvalho e Bruno Rebellato.

### Resultados do mês

Em dezembro, os rendimentos gerados pelos CRIs da carteira se mantiveram em linha com o esperado, e todos os ativos da carteira seguem 100% adimplentes com suas obrigações. O resultado caixa do mês foi beneficiado pela amortização parcial do CRI Barreiras, gerando liberação extraordinária da correção monetária deste ativo. Cabe ressaltar que, sempre que aplicável, nos meses de janeiro e julho de cada ano são recolhidas as taxas de performance referentes aos semestres imediatamente anteriores, reduzindo marginalmente a base distribuível do último mês de cada semestre, em sua maioria compensadas com reservas devidamente provisionadas. Ainda assim, pudemos deliberar a segunda maior distribuição da história recente do ALZC – ou seja, desde que assumimos a gestão em janeiro do ano passado: o Fundo distribuirá **R\$ 1,2740/cota em 23/01, valor que representa um Dividend Yield de 1,4% a.m. (ou 16,6% anualizado)**.

No mês, realizamos as seguintes movimentações: (I) venda de R\$ 7,3 milhões – ou cerca de metade da posição – do CRI MLPAR; (II) adquirimos mais R\$ 2,0 milhões na segunda tranche da operação do CRI Roselândia; (III) investimos R\$ 6,4 milhões no CRI City, operação em que os recursos serão usados para financiar edifícios de alto padrão na cidade de Goiânia, que conta com garantia real de diversos imóveis; e (IV) compramos R\$ 1,0 milhão do CRI Balaroti, indexado ao CDI.

\*Data-base: 30/12/2024.

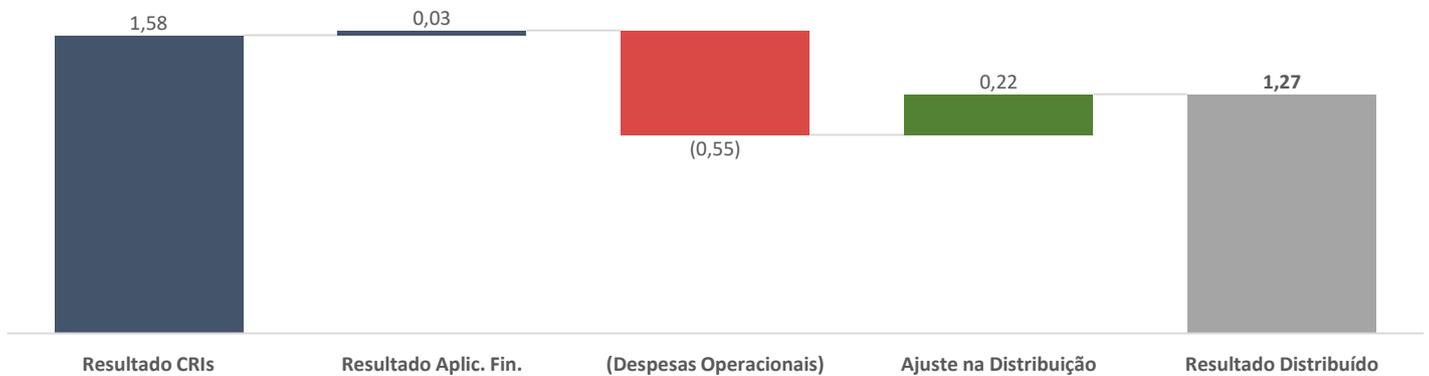
Com isso, o ALZC encerrou o mês de dezembro alocado em 13 CRIs, devidamente **diversificados entre si, com pacote robusto de garantias e carregos ponderado equivalente a IPCA + 12,7% a.a.**

O caixa líquido, por sua vez, encerrou o ano em R\$ 1,1 milhão, ou 2,1% do Patrimônio Líquido, que será utilizado no aproveitamento de oportunidades de investimento estudadas pela Gestora, em linha com o mandato determinado em regulamento.

## Composição do Resultado Mensal

A geração de caixa distribuível no mês foi de R\$ 1,05/cota e a distribuição será de 121% deste resultado, utilizando 100% da reserva de formada em 2024. Conforme mencionado anteriormente, as despesas deste mês foram impactadas pontualmente pelo recolhimento da taxa de performance, devidamente compensada pela reserva gerada ao longo do semestre. O rendimento deliberado referente ao lucro caixa de dezembro/2024 será **distribuído no dia 23/01/2025 para os cotistas posicionados em 16/01/2025, representando um Dividend Yield de 1,38% a.m. (ou 16,57% anualizado)** quando considerada a cota a mercado no fechamento de 15/01.

### Detalhamento do Resultado Mensal em R\$/cota



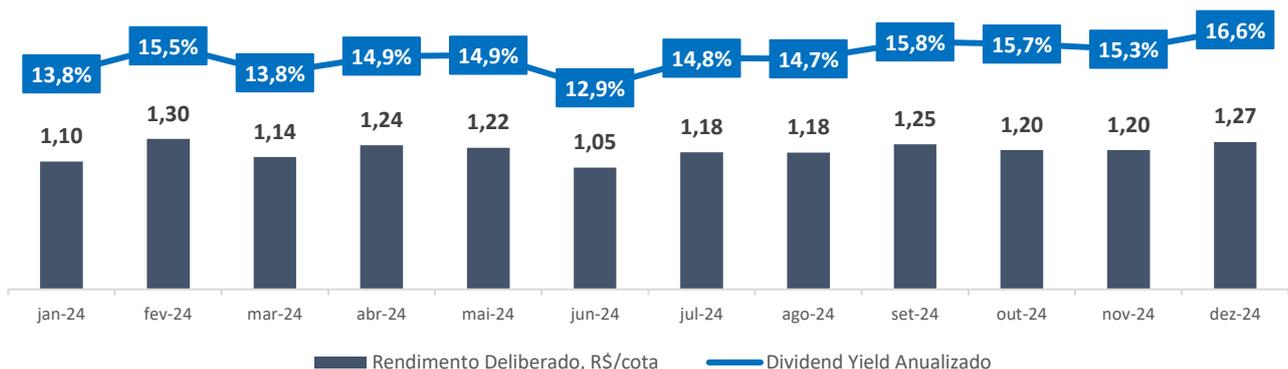
## Rentabilidade

### 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\$ 1,19/cota**, o que representa um **Dividend Yield LTM de 15,6% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de dezembro/2024, e de **14,3% a.a.** considerando seu IPO.

### ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Últimos 12 meses

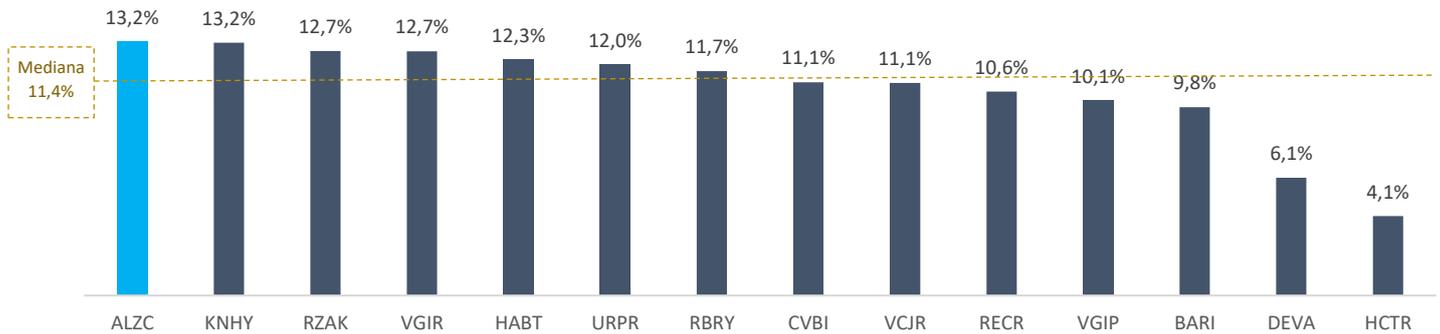


### Análise Comparativa

Neste relatório comparamos o ALZC com os FIIs de crédito *high yield* do IFIX através do *Dividend Yield* entregue em 2024, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas<sup>1</sup>. 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 recebeu em 2024 um *Dividend Yield* de 13,2%, sendo o indicador 16,1% superior à mediana amostral de 11,4% 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.

### ALZC vs. FIIs de Crédito *High Yield* do IFIX | *Dividend Yield* 2024

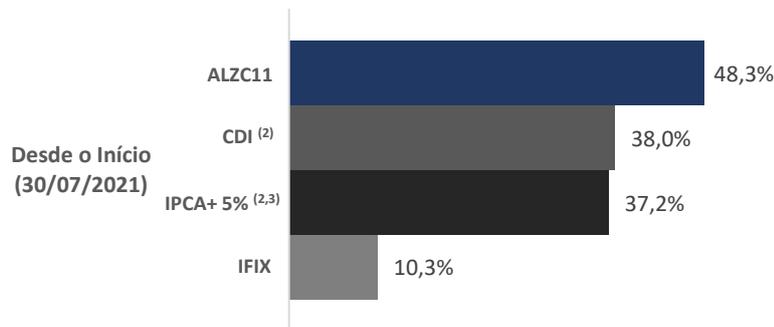
Considera aquisição pela cota patrimonial a R\$ 100,00<sup>1</sup> e os rendimentos deliberados até 31/12/2024



Fonte: Quantum/Alianza.

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

### 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.

## Portfólio de Ativos

A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do Fundo no fechamento do mês foi de **IPCA + 12,7%** a.a., compondo 97,9% do Patrimônio Líquido e concluindo a alocação dos recursos captados na última chamada de capital.

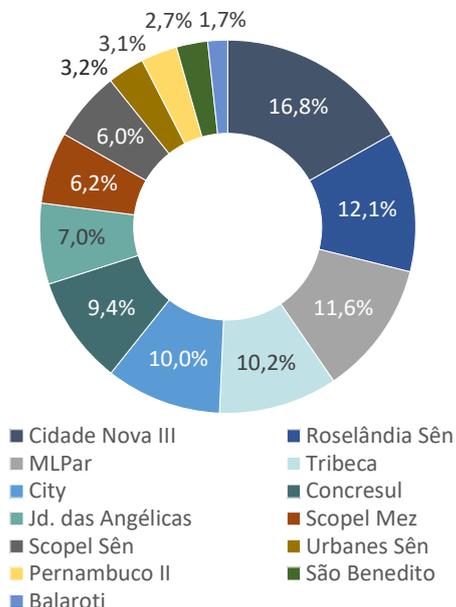
### Carteira de CRIs

Código IF	Tipo	Série	Index.	Taxa	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP <sup>1</sup>	Estoque <sup>1</sup>	Razão de Garantia <sup>2</sup>
21F1147735	Loteamento	Única	IPCA	12,00%	10.791.664	16,4%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	99%	22.528.155	895.336	187%
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	7.449.398	11,3%	MLPar	Vargem Grande Paulista/SP	n/a	n/a	n/a	100.000.000	235%
24G2759412	Loteamento	Sênior	IPCA	10,00%	3.885.934	5,9%	Arujá Hills Premium Reserva Ibirapitanga III	Arujá/SP	20%	100%	6.526.009	0	162%
								Santa Isabel/SP	99%	97%	8.796.892	812.337	
24G2759413	Loteamento	Mez.	IPCA	14,00%	4.000.928	6,1%	Vilas de Lorena	Lorena/SP	92%	70%	1.510.204	1.333.529	124%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	71%	2.639.107	2.380.100	
24J2539958	Loteamento	Sênior	IPCA	12,00%	7.781.926	11,8%	Recanto Roselândia	Cotia/SP	100%	100%	2.867.108	0	148%
							Roselândia Alvorada	Cotia/SP	92%	82%	8.055.287	2.195.223	
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,00%	6.572.533	10,0%	Tribeca	Londrina/PR	84%	66%	23.261.787	17.242.206	129%
24H2012907	Corporativo	Única	DI	4,25%	6.398.561	9,7%	City	Goiânia/GO	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,00%	6.025.155	9,2%	Neo Garden	Rondonópolis/SP	7%	59%	20.752.226	74.499.853	144%
20J0546570	Loteamento	Sub.	IPCA	23,75%	4.503.729	6,9%	Jardim das Angélicas	Itupeva/SP	100%	94%	34.497.458	525.027	127%
21D0503168	Loteamento	Sênior	IPCA	10,00%	2.050.555	3,1%	Cidade Universitária	Santa Maria/RS	100%				
21D0503170							Residencial Bauhaus	Santa Maria/RS	100%	87%	11.877.622	46.276.307	784%
							Alberto Schons	Santa Maria/RS	100%				
23J1753853	Término de Obra	Única	DI	5,75%	2.005.685	3,1%	Pernambuco Construtora	Recife/PE	95%	95%	37.390.388	7.743.299	171%
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,00%	1.738.028	2,6%	São Benedito	Cuiabá/MT	n/a	n/a	30.733.016	168.846.304	149%
19J0133907	Corporativo	Única	DI	3,00%	1.094.454	1,7%	Balaroti	São José dos Pinhais/PR	n/a	n/a	n/a	114.522.000	138%
				<b>IPCA</b>	<b>12,7%</b>	<b>64.289.186</b>	<b>97,9%</b>						

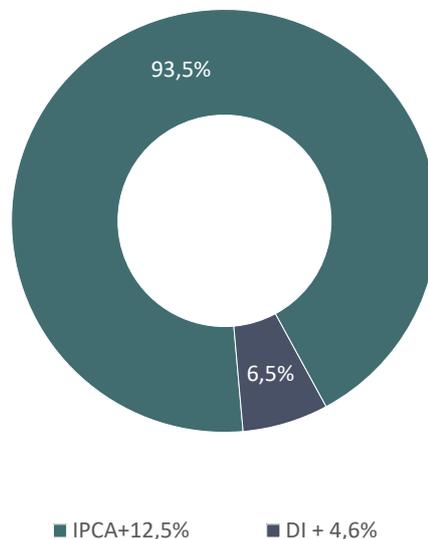
<sup>1</sup> Saldos atualizados com base no último relatório disponibilizado pelos agentes de monitoramento ou securitizadora.

<sup>2</sup> Considera a razão entre a carteira de recebíveis elegíveis a valor presente e o estoque com 50%, dividido pelo saldo devedor do CRI.

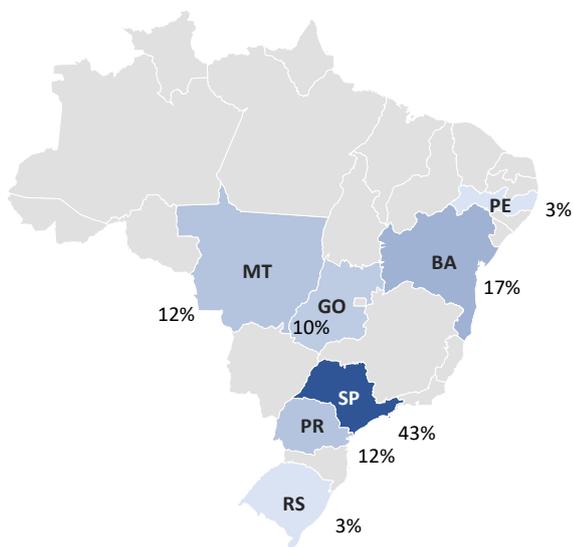
**Alocação por CRI**  
(em % da Carteira de CRI)



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

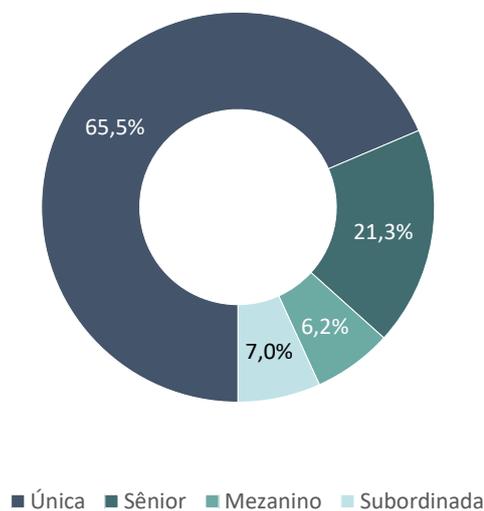


**Recebíveis Cedidos por Estado**  
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



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

## Roselândia

Cotia/SP



Código IF	24J2539958
Data da Emissão	01/11/2024
Vencimento	25/11/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Sênior

**Resumo:** CRI antecipou os recebíveis das carteiras dos loteamentos *Recanto Roselândia* e *Roselândia Alvorada*, ambos localizados em Cotia-SP. O primeiro foi lançado em 2018, possui TVO emitido e está 99% vendido, enquanto o segundo foi lançado em 2023, tem 90% das obras concluídas e 57% vendido, com expectativa de emissão de TVO para o 1T25.

**Garantias:** Subordinação de 20%; Alienação Fiduciária (AF) de Cotas da SPE; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Promessa de AF dos lotes em estoque; Fundo de Reserva de no mínimo 3x PMTs; e Fundo de Despesas.



## Balaroti

São José dos Pinhais/PR

Código IF	19J0133907
Data da Emissão	06/10/2019
Vencimento	24/10/2029
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,00%
Série	Única

**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. .

## City

Goiânia/GO



Código IF	24H2012907
Data da Emissão	30/08/2024
Vencimento	15/08/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	4,25%
Série	Única

**Resumo:** A City Incorporadora possui forte presença no mercado imobiliário de luxo em Goiânia, no qual já lançaram VGV superior a R\$ 2 bilhões e entregaram 14 empreendimentos. Este CRI é destinado ao financiamento inicial das obras dos empreendimentos City Garten, City House e City Way, localizados em Goiânia-GO, tendo em contrapartida um robusto pacote de garantias.

**Garantias:** Aval PJ da City Incorporadora, Aval PF dos sócios, CF de Dividendos das SPEs, AF de Quotas das SPEs, AF de Imóveis em Goiânia/GO e Fundo de Reserva de 3x 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 o fundo **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo de tijolo da Alianza e negociado na B3. Para saber mais, acesse a página 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.

