



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Agosto 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:
ALZC11: 389.395
ALZC15: 145.016

Patrimônio Líquido*:
R\$ 53.655.645

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 100,40/cota

P/VP*:
0,95

Quantidade de cotistas*:
147 (+8,9% vs. jul/24).

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **agosto** e acontecerá no dia **23/09** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **16/09**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (16/Ago) ¹
R\$ 1,1767/Cota	1,23%
Cotação de Fechamento B3 (16/Ago)	Yield Anualizado (16/Ago) ²
R\$ 95,50/Cota	14,78%
Rendimento em % CDI (com Gross Up de IR ³)	
167,25%	

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 agosto foi realizada a [1ª chamada de capital](#) de R\$ 15 milhões da última emissão de cotas do Fundo, elevando o seu Patrimônio Líquido a R\$ 53,7 milhões e o número de cotas totais a 534.411 cotas. Na data de divulgação deste relatório, o Fundo já tinha alocado os novos recursos em novas operações e já tinha convocado a [2ª chamada de capital](#), no montante de R\$ 14,7 milhões, que serão integralizados pelo recibo ALZC16 no dia 17 de setembro.

No mês de agosto o resultado distribuível gerado ao ALZC11, já ajustado pelo recibo ALZC15, foi de **R\$ 1,1767/cota, equivalente a um Dividend Yield mensal de 1,23%**. Para os novos investidores que detém o ALZC15, seu rendimento proporcional até 12/ago equivaleram a R\$ 0,4304/cota. A conversão do ALZC15 em ALZC11 ocorrerá três dias úteis após a data de divulgação dos rendimentos.

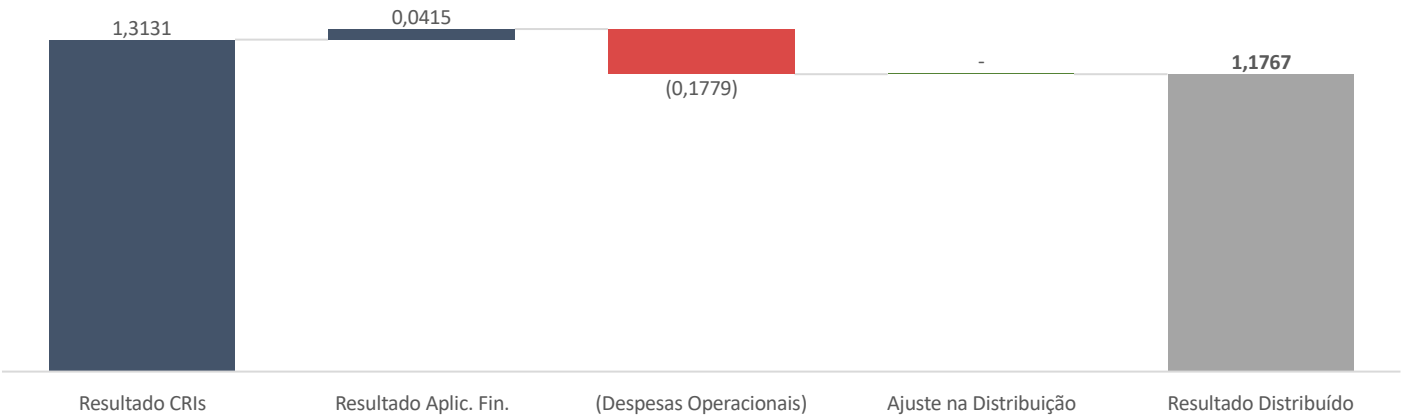
Durante o mês, recebemos próximo de R\$ 600 mil proveniente de amortização realizado do CRI Terra Luz para enquadramento de covenants. A carteira do fundo segue com as operações **100% adimplentes**. Iniciamos com os novos recursos o processo de diversificação da carteira realizando algumas compras de CRIs: R\$ 4,2 milhões de projeto Tribeca, R\$ 2,4 milhões de Construtora Pernambuco e adicionando R\$ 4 milhões em MLPAR.

Ao final de agosto o caixa líquido do Fundo representava 11,3% do Patrimônio Líquido. Em 06/set, R\$ 6 milhões desse montante foram para compra no mercado primário de um novo CRI que financiará término de obra de um projeto residencial, finalizando assim a alocação da primeira chamada de capital da segunda oferta. Vale destacar que até a data da entrega deste relatório, desde que a Alianza iniciou sua gestão do Fundo, 4 novas operações foram adquiridas e a carteira passou de 3 CRIs para um total de 7 ativos.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,1767/cota**, e a distribuição será de 100% do resultado mensal, sem variação na reserva atual de R\$ 0,05/cota. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 23/09 para os cotistas posicionados em 16/09**, e representam um **Dividend Yield de 1,23% a.m. (ou 14,78% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 16/09.

Detalhamento do Resultado Mensal em R\$/cota



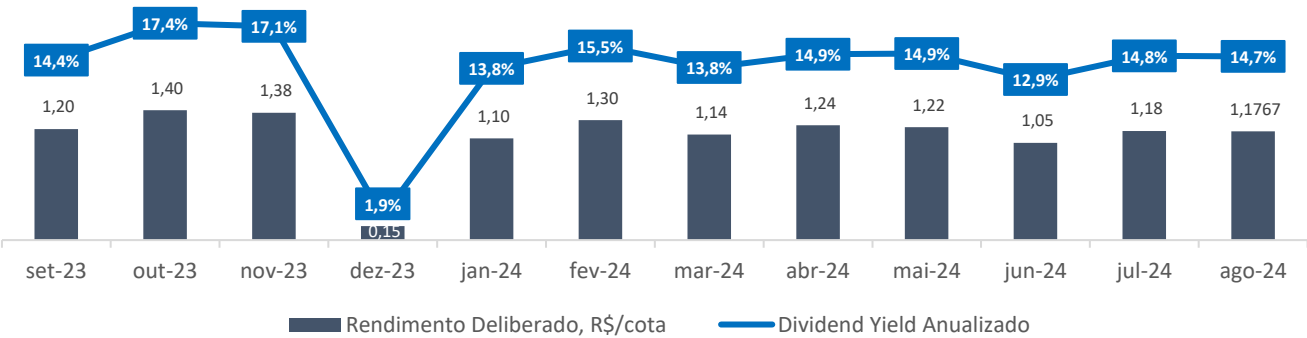
RENTABILIDADE

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\$ 1,13/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,1% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de ago/24 e de **13,5%** considerando seu IPO.

ALZC11 | Rendimentos Deliberados

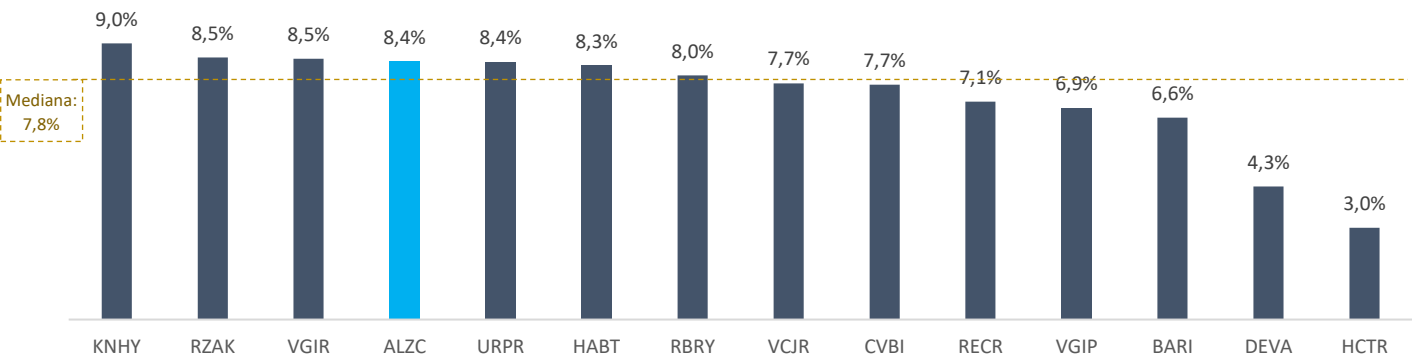
Últimos 12 meses



Análise Comparativa

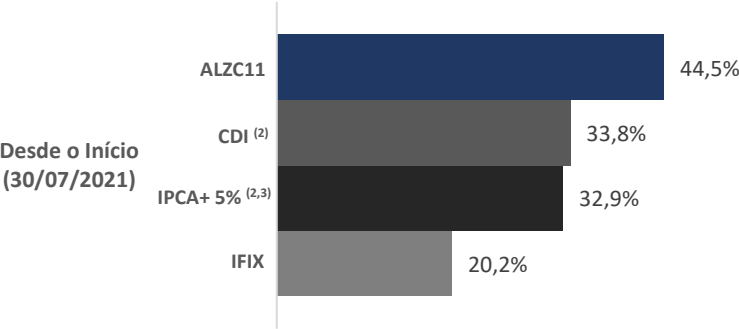
Neste relatório comparamos o ALZC com os FIIs de crédito high yield do IFIX através do Dividend Yield entregue nos oito primeiros meses do ano (8M24), simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância dos investidores 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, até 30/08 o cotista do **ALZC obteve, em 8M24, um Dividend Yield de 8,4%, com o indicador 7,4% superior à mediana amostral de 7,8% 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 proporcionam maior diluição de seus custos fixos.

ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield 8M24
Considera subscrição pela cota patrimonial e os rendimentos deliberados até 30/08/2024



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.

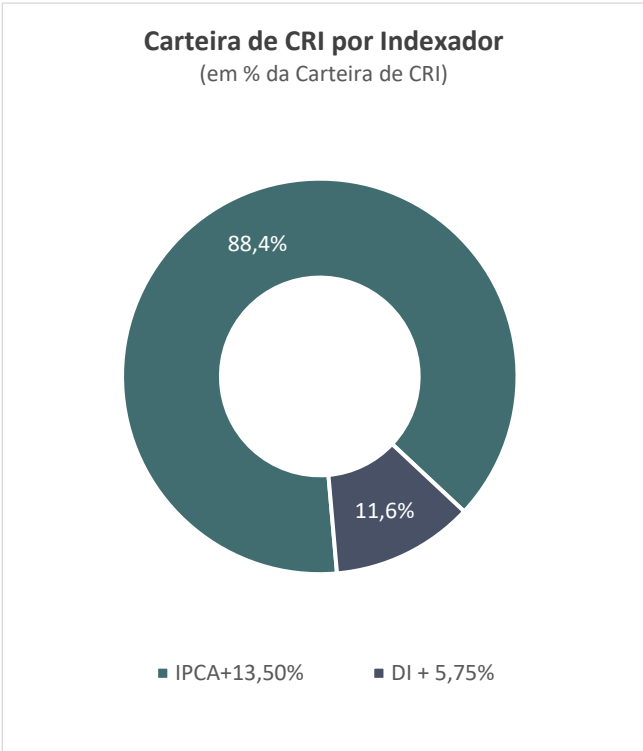
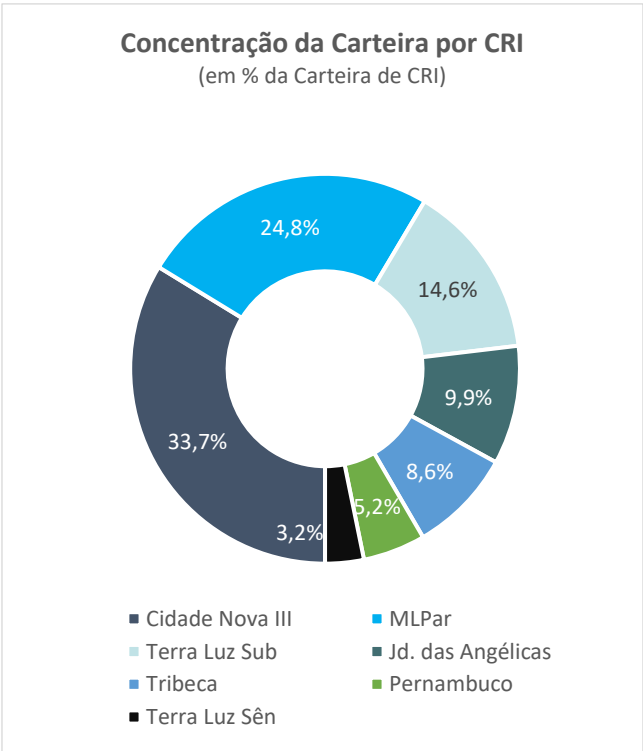
PORTFÓLIO

A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do Fundo no fechamento do mês foi de **IPCA+ 13,5% a.a.**, compondo 88,4% do Patrimônio Líquido. O fundo estava em vias de concluir a alocação da 1ª chamada e o caixa líquido atingiu 11,6% do PL.

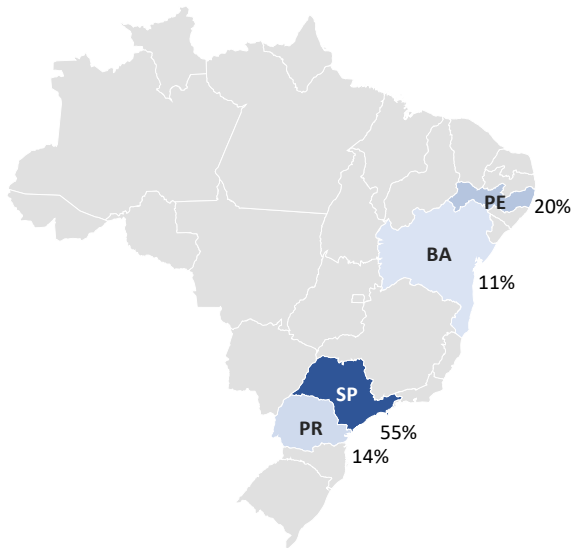
Carteira de CRIs (88,4%):

Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	TVO ou Habite-se?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia ¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	16.009.031	29,8%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	99%	22.952.912	185%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100%	6.254.547	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.678.135	8,7%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	94%	45.560.444	162%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	1.519.828	2,8%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100%	13.208.698	1.352%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	42%	3.060.097	
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.915.801	12,9%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100%	13.208.698	244%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	42%	3.060.097	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	11.770.985	21,9%	MLPar	Vargem Grande/SP	n/a	n/a	n/a	n/a	245%
23J1753853	Término de Obra	Única	CDI	5,75%	2.459.739	4,6%	Pernambuco Construtora	Recife/PE	76%	Não	100%	43.370.316	288%
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,00%	4.103.349	7,6%	Tribeca	Londrina/PR	73%	Não	65%	28.898.154	155%
			IPCA	13,5%	47.456.868	88,4%							

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

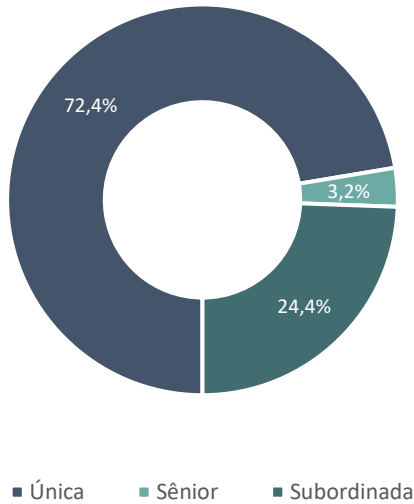


Recebíveis Cedidos por Estado
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Carteira de CRI por Tipo de Série
(em % da Carteira de CRI)



7 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.

Pernambuco
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.



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*.



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 superavam 73%, respectivamente.

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

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.

