



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro 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\$ 68.168.818

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 100,18/cota

P/VP*:
0,95

Quantidade de cotistas*:
175 (+10,1% vs. ago/24).

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **setembro** e acontecerá no dia **22/10** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **15/10**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (15/Out) ¹
R\$ 1,25/Cota	1,35%
Cotação de Fechamento B3 (15/Out)	Yield Anualizado (15/Out) ²
R\$ 92,52/Cota	16,21%
Rendimento, em % CDI (com gross up de IR ³)	
181,73%	

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

Ao final de setembro, com a [conclusão da 2ª Emissão do ALZC](#), foram captados R\$ 29,1 milhões, volume já integralizado ao Patrimônio do Fundo. Com isso, o ALZC passa a contar com um Patrimônio Líquido de R\$ 68,1 milhões, o que permite uma gestão mais ativa de portfólio, através da diversificação de carteira e da possibilidade de aquisições de operações maiores, dentro de rígidos critérios de investimento.

A partir de 22/10, todos os recibos desta 2ª Emissão (de tickers ALZC13, ALZC15 e ALZC16) serão convertidos em cotas ALZC11 e passarão a ser negociados na B3, participando em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo. Mais detalhe estão podem ser acessados no [Formulário de Liberação para Negociação de Cotas](#), disponibilizado em 17/10.

Agradecemos a todos os investidores pela confiança depositada na nossa gestão, e os recursos obtidos já estão sendo aplicados na aquisição de novos ativos, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo.

Resultados do mês

O lucro da amortização extraordinária de um dos CRIs da carteira gerou um resultado positivo de grande monta ao ALZC. O resultado recorrente ordinário da carteira foi similar ao do mês anterior, e optamos por reter parte deste lucro extraordinário à conta de reservas, de cerca de R\$ 0,65/cota.

Após a apuração do resultado caixa gerado no período, deliberamos os pagamentos dos seguintes valores: **R\$ 1,25 por cota ALZC11, bem como para os recibos ALZC13 e ALZC15, o que equivale a um Dividend Yield mensal de 1,35%, e de R\$ 0,27 por recibo ALZC16** – baseado ainda apenas na rentabilidade de caixa aplicado em CDI pelo período após integralização.

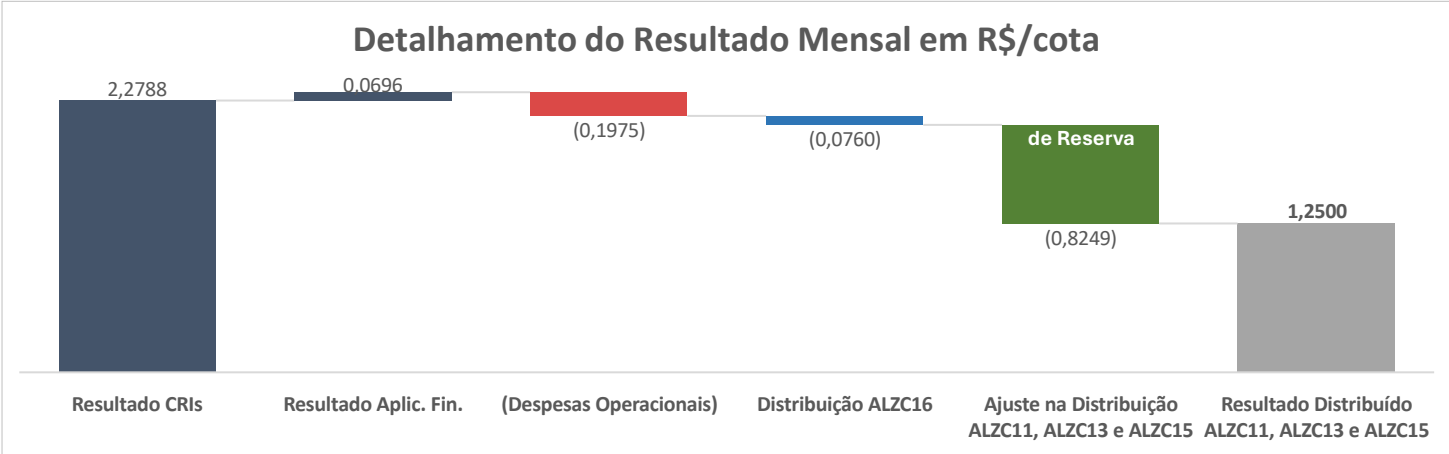
Em setembro, concluímos a reestruturação de um dos CRIs da carteira, anteriormente nomeado Terraluz. Este ativo foi 100% amortizado, liberando uma carteira de clientes de dois loteamentos no estado de São Paulo. A esta carteira foram adicionados recebíveis de outros loteamentos do mesmo incorporador, melhorando o perfil de risco pela diversificação de projetos. A operação conta

agora, ainda, com uma série subordinada de 15% de posse do loteador, incluindo mais uma camada de segurança. Mais detalhes podem ser lidos na seção “Descrição das Operações de Crédito” deste relatório, CRI Scopel.

Além dos R\$ 9,5 milhões das aquisições do CRI citado acima, foram adicionados à carteira: (I) R\$ 2 milhões do CRI Urbanes, loteamento localizado em Santa Maria/RS; (II) R\$ 3 milhões à posição do CRI MLPAR; e (III) R\$ 2,5 milhões à posição do CRI Tribeca. Ao término do mês, o ALZC estava 90,1% alocado em 8 operações de CRIs diferentes, seguindo a estratégia de diversificação dos últimos meses. O caixa, por sua vez, encerrou o período com saldo de R\$ 6,7 milhões e será utilizado nas próximas semanas para aquisição de outro CRI em processo de estruturação pela gestora.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 2,1509/cota** e a distribuição será de 62% do resultado, elevando a reserva atual para R\$ 0,65/cota*. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 22/10 para os cotistas posicionados em 15/10** e representam um **Dividend Yield de 1,35% a.m. (ou 16,21% anualizado)** considerando a cota a mercado no fechamento de 15/10.

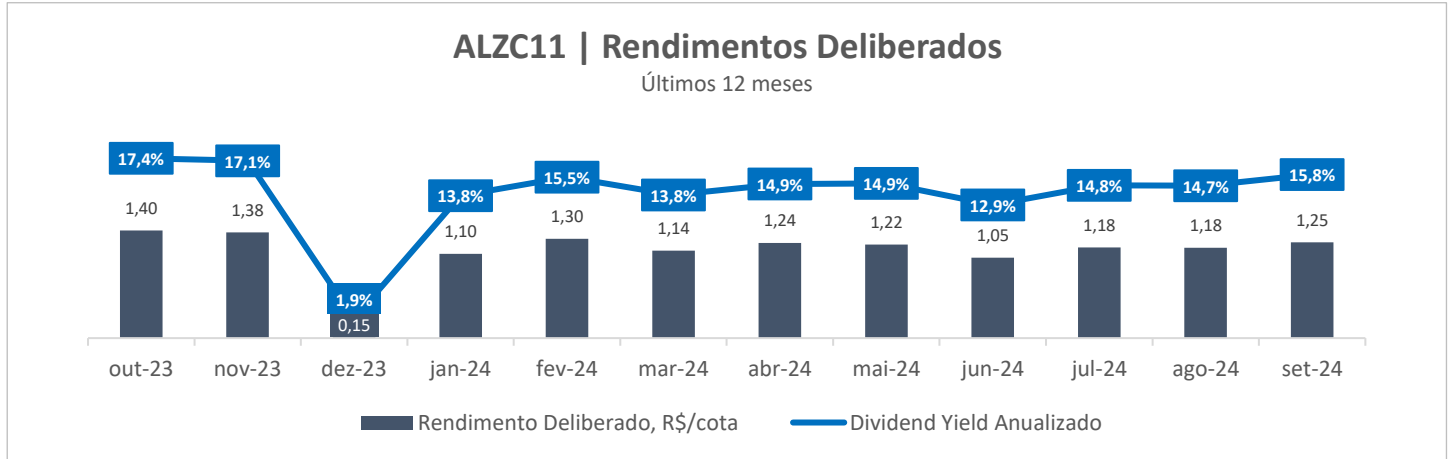


*Considerando o número total de cotas após a conversão dos recibos em cotas ALZC11.

RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

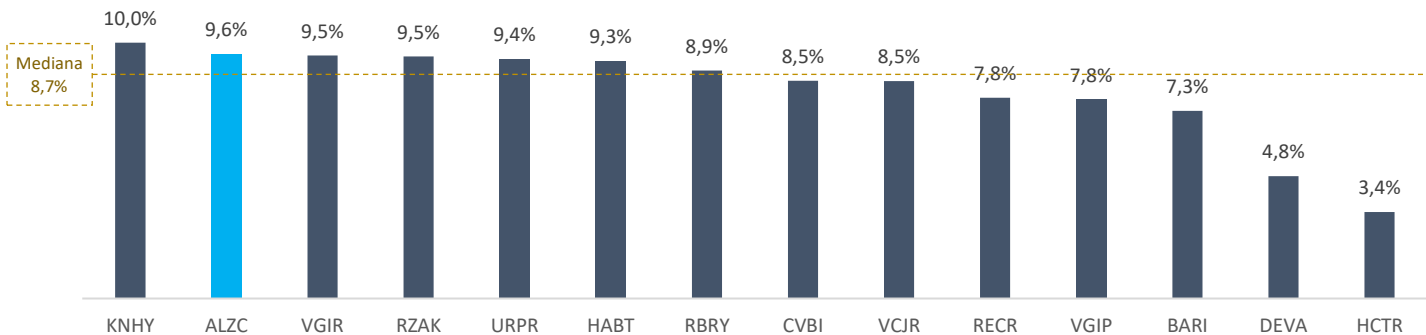
A estratégia adotada pelo ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,13/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,3% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de set/24 e de **13,6%** considerando seu IPO.



Análise Comparativa

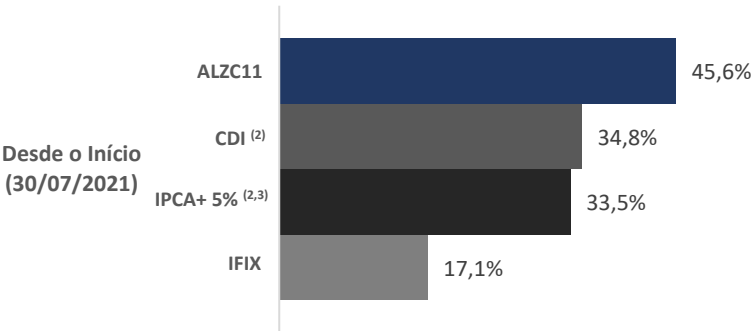
Neste relatório comparamos o ALZC com os FIIs de crédito *high yield* do IFIX através do *Dividend Yield* entregue nos nove primeiros meses do ano (9M24), simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância dos investidores 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 9M24 um *Dividend Yield* de 9,6%, com o indicador 9,7% superior à mediana amostral de 8,7% 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* 9M24
Considera aquisição pela cota patrimonial a R\$ 100,00¹ e os rendimentos deliberados até 30/09/2024



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

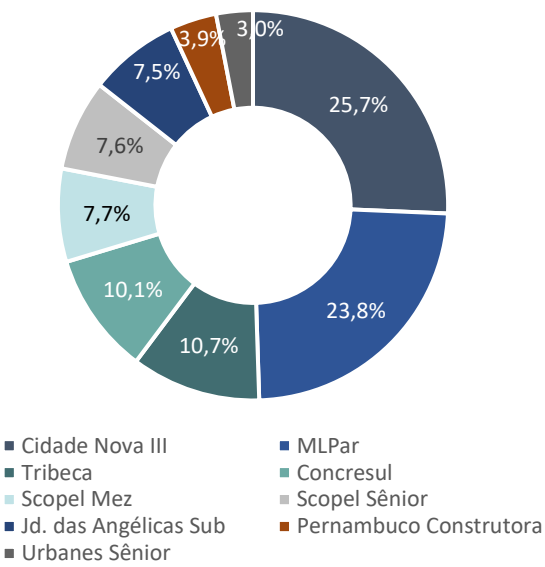
A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do Fundo no fechamento do mês foi de **IPCA+ 12,5%** a.a., compondo 90,1% do Patrimônio Líquido. O fundo estava em processo de alocação da 2ª chamada de capital e o caixa líquido atingiu 9,9% do PL.

Carteira de CRIs (90,1%):

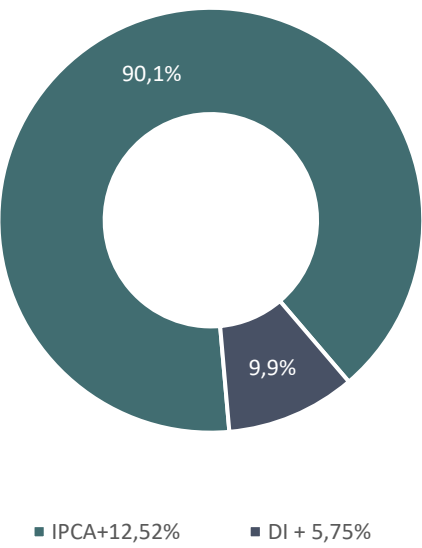
Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP	Estoque	Razão de Garantia¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	15.770.639	29,8%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	99%	23.086.984	895.336	185%
							Roselândia IV	Cotia/SP	100%	100%	6.241.495	0	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	14.637.997	21,5%	MLPar	Vargem Grande Paulista/SP	n/a	n/a	n/a	100.000.000	236%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	4.613.322	6,8%	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%	4.741.015	7,0%	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%	6.601.318	9,7%	Tribeca	Londrina/PR	76%	65%	24.278.088	19.101.764	138%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,00%	6.196.392	9,1%	Neo Garden	Rondonópolis/SP	8%	41%	57.847.843	99.273.670	229%
20J0546570	Loteamentos	Sub.	IPCA	23,75%	4.639.592	6,8%	Jardim das Angélicas	Itupeva/SP	100%	94,0%	35.244.491	397.303	126%
21D0503168 21D0503170	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	1.870.418	2,7%	Cidade Universitária	Santa Maria/RS	100%				698%
							Residencial Bauhaus	Santa Maria/RS	100%	86,0%	12.914.087	45.330.409	
							Alberto Schons	Santa Maria/RS	100%				
23I1753853	Término de Obra	Única	DI	5,75%	2.370.955	3,5%	Pernambuco Construtora	Recife/PE	77%	95%	41.668.653	11.457.904	183%
IPCA				12,5%	61.441.628	90,1%							

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

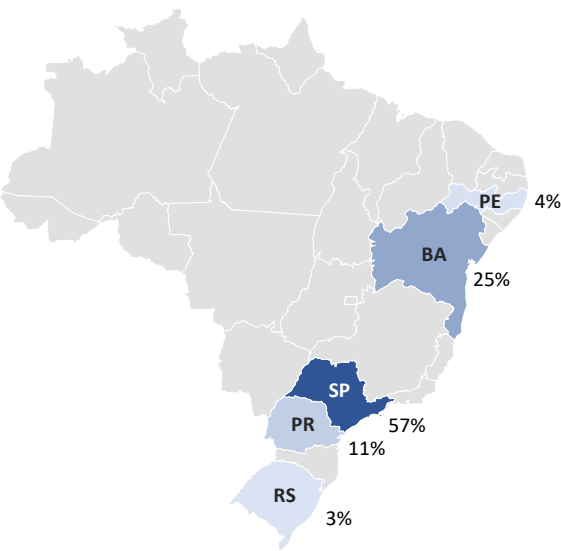
Alocação por CRI
(em % da Carteira de CRI)



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

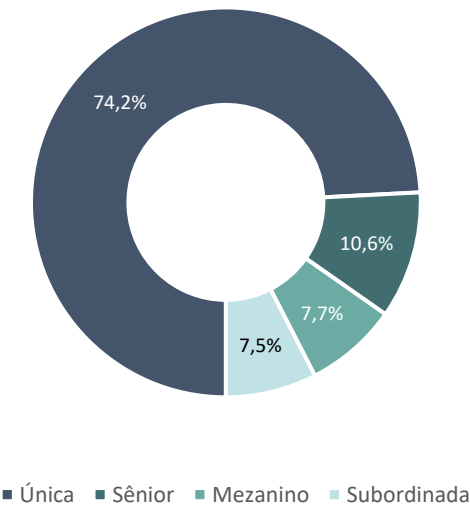


Alocação da Carteira por Estado
(em % da Carteira de CRI)



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

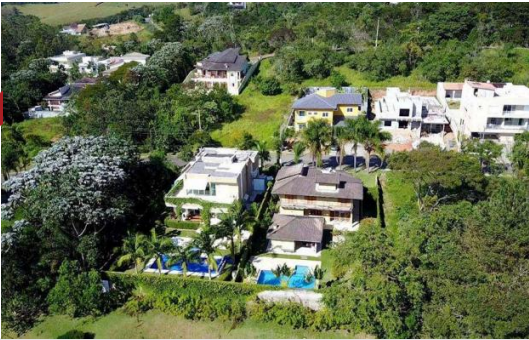
Código IF	23J1753853
Data da Emissão	18/10/2023
Vencimento	10/12/2025
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	5,75%
Série	Única

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.

Situação: Adimplente e com covenants enquadrados.

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.

