

ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Março 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*:
R\$ 39.134.198

Patrimônio Líquido*:
R\$ 39.991.748

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 102,44/cota

P/VP*:
0,98

Quantidade de cotistas*:
74

*Data-base: 28/03/2024.

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **março** e acontecerá no dia **22/04** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **15/04**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (15/Abr) ¹
R\$ 1,14/Cota	1,14%
Cotação de Fechamento (15/Abr)	Yield Anualizado (15/Abr) ²
R\$ 100,00/Cota	13,68%
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR ³)	
146,31%	

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

Primeiramente, nós da Alianza, gostaríamos de agradecer a confiança dos investidores do antigo fundo SIG Capital Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário (ticker: SIGR11) que aprovaram, através de uma [Assembleia Geral Extraordinária](#) e cujo [Termo de Apuração](#) foi disponibilizado em 01/04, a troca de gestão do fundo para a Alianza.

Com isso, a partir do dia 11/04, o fundo teve seu nome e ticker de negociação na B3 alterados para **Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - ALZC11**.

Este fundo, destinado exclusivamente a investidores profissionais, continuará operando no mesmo perfil definido em sua concepção, com carteira composta essencialmente por Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) com risco pulverizado e excesso de garantias. Em outras palavras, o ALZC seguirá com a estratégia de crédito *High Yield*, do ponto de vista de remuneração, mas sempre investindo em operações bem estruturadas, com boas garantias e relacionadas a empreendimentos com ótimos fundamentos qualitativos.

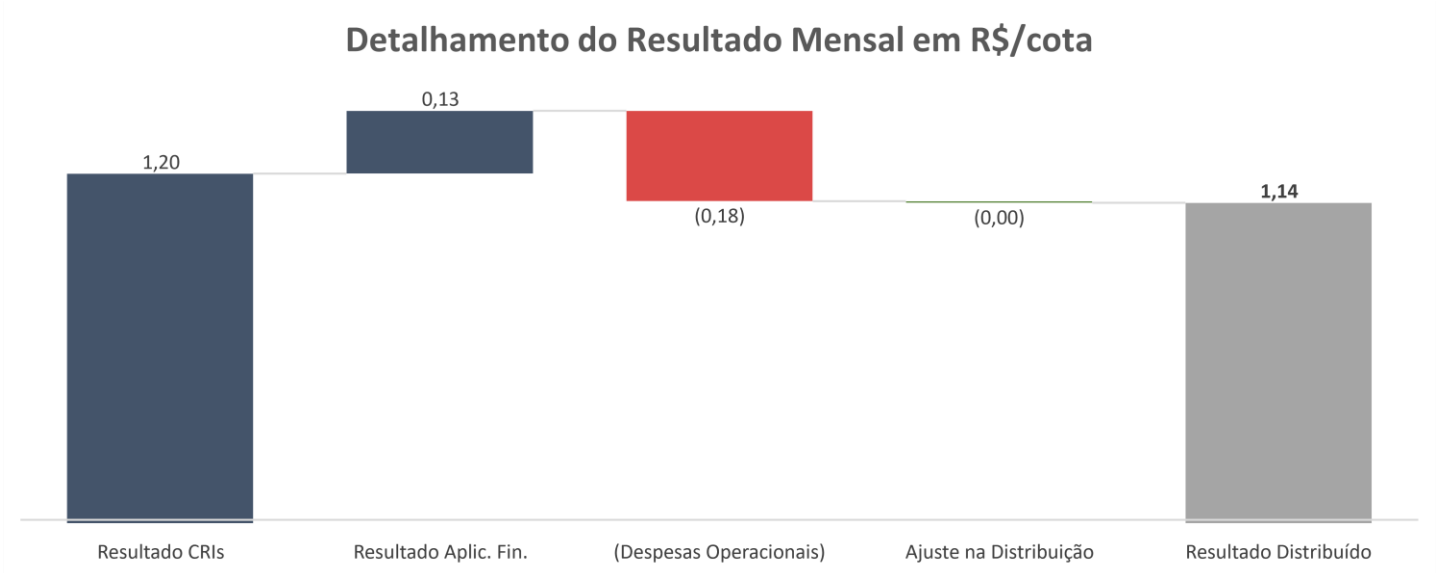
Não houve qualquer alteração na carteira do ALZC em março, quando comparada com a do mês de fevereiro. As alocações do fundo se resumem a 4 operações de CRI, todas elas de loteamentos com obras concluídas e Termos de Verificação de Obra (“TVO”) emitidos, seguindo adimplentes com seus pagamentos e compromissos gerais estabelecidos (*covenants*). A carteira de CRIs encerrou o mês compondo 80,8% do Patrimônio Líquido, sendo que seu carregamento ponderado é um dos melhores entre os fundos com as mesmas características, estando próximo de IPCA+ 14,3% ao ano.

O caixa segue próximo de 20% do PL e, nos próximos meses, buscaremos aumentar o número de operações e devedores a fim de aumentar a alocação do ALZC e diversificar ainda mais o risco da carteira.

Estamos sempre à disposição e, em caso de dúvidas, encorajamos aos nossos investidores e interessados no fundo a entrarem em contato conosco através do nosso e-mail ri@alianza.com.br, ou através do telefone (11) 3073-1516.

7 COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,14/cota**, mesmo valor deliberado para pagamento aos cotistas posicionados na base do fundo no fechamento de 15/04. Este montante, **que será distribuído no dia 22/04**, representa um **Dividend Yield de 1,14% a.m. (ou 13,68% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 15/04.

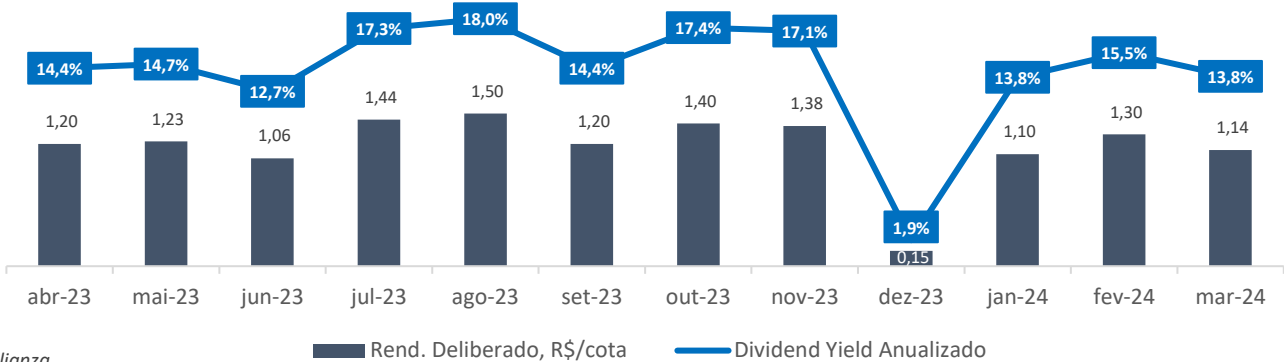


7 RENTABILIDADE

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\$ 1,17/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,0% a.a.** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 15/04 e de seu IPO, ambas a R\$ 100,00/cota.

ALZC11 | Rendimentos Deliberados
Últimos 12 meses



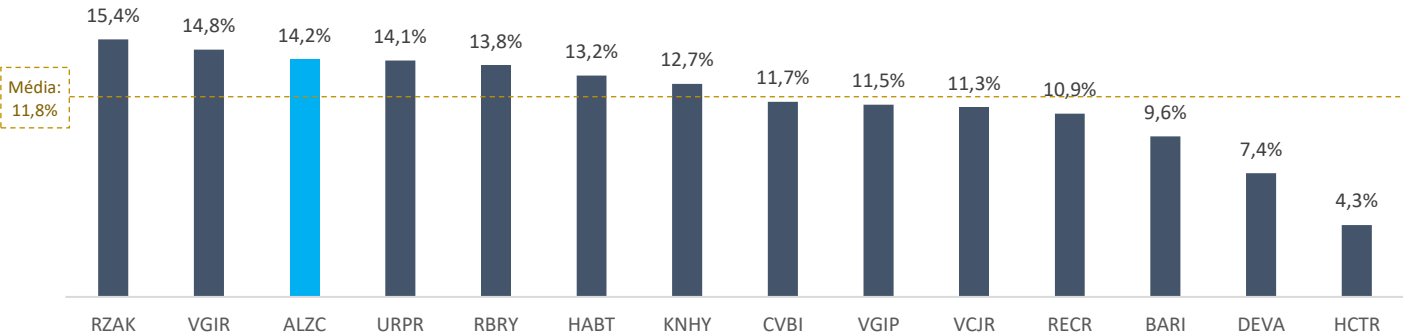
Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

Neste primeiro relatório do ALZC, comparamos o *Dividend Yield* entregue pelo fundo nos últimos doze meses com a cota patrimonial dos FIIs de crédito *High Yield* do IFIX em abril de 2023, 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, o cotista que investiu em 04/2023 em **ALZC obteve um *Dividend Yield* LTM (últimos doze meses) de 14,2%, colocando-o em 3º lugar entre seus peers, com o indicador 20,3% superior à média amostral de 11,8% a.a.** Um resultado que mostra a competitividade do fundo, que tende a aumentar conforme o ALZC reduz sua alocação em caixa e realiza novas ofertas públicas, cujos ganhos de escala resultarão em maior diluição de seus custos fixos.

ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield LTM

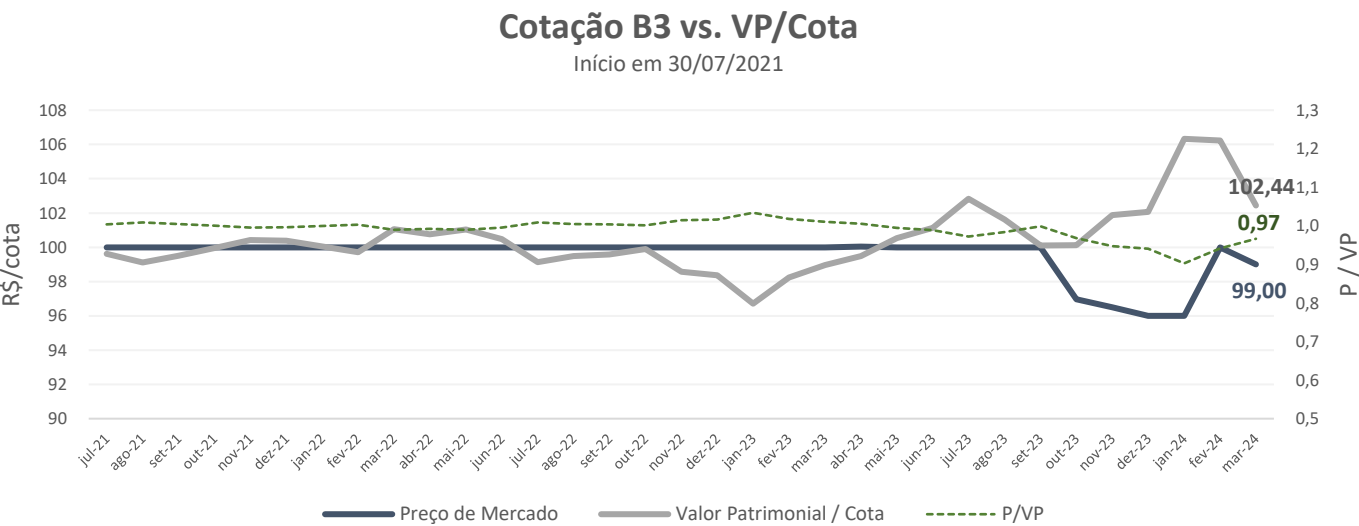
Considera aquisição pela cota patrimonial em 04/2023 e os rendimentos distribuídos até 28/03/2024



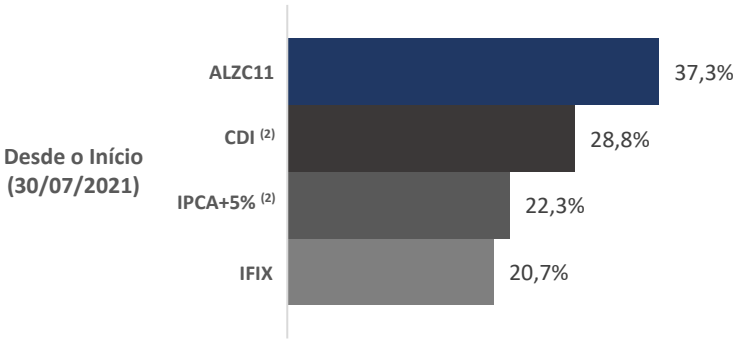
Fonte: Quantum/Alianza.

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

MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA



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.

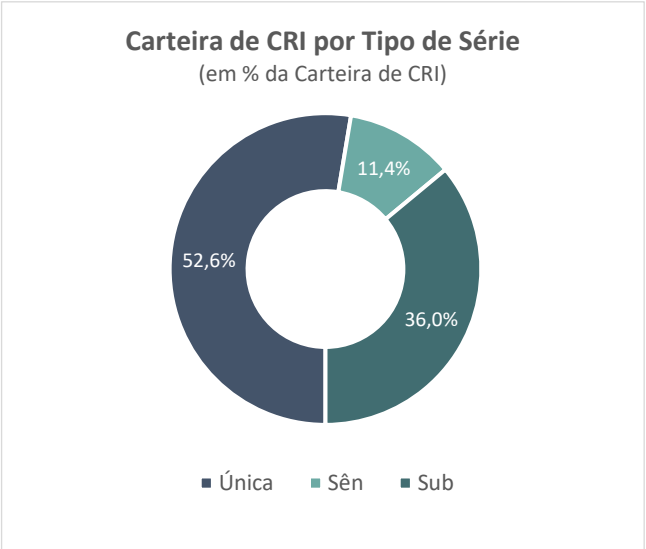
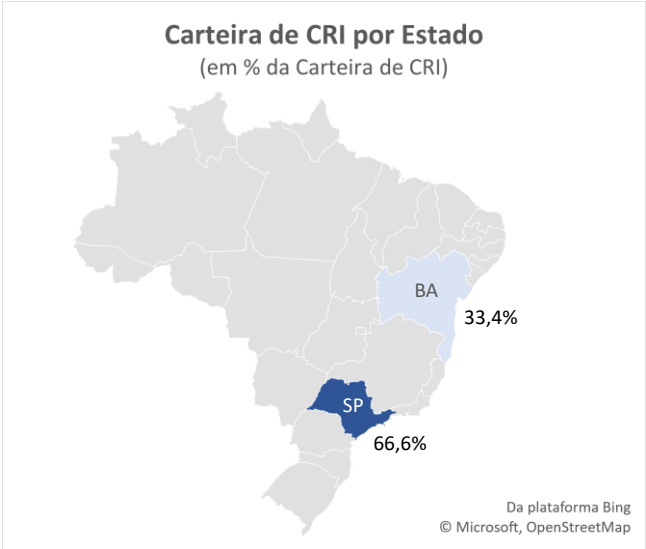
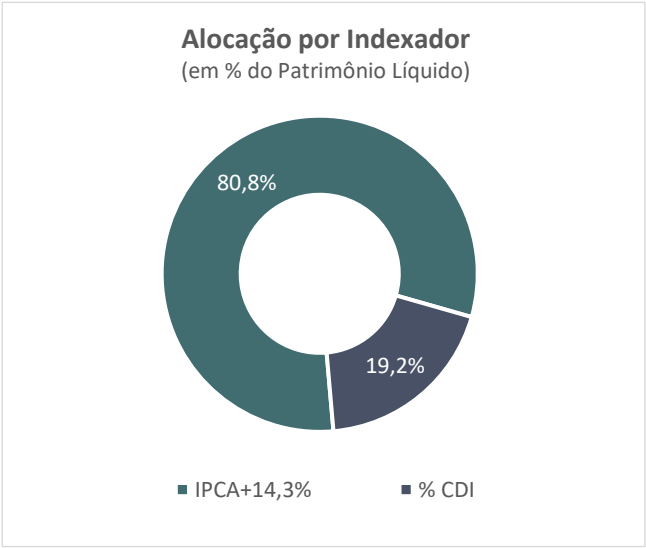
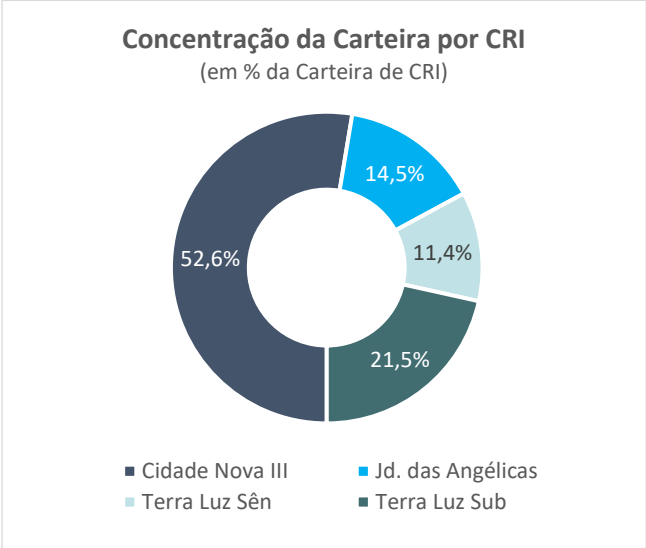
7 PORTFÓLIO

A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do fundo no fechamento do mês de março foi de **IPCA + 14,35% a.a.**, compondo 80,8% do Patrimônio Líquido. O volume em caixa representou 19,2% do PL e será destinado para aproveitar novas oportunidades de investimento, visando aumentar a diversificação da carteira e o resultado do fundo.

Carteira de CRIs (80,8%)

Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Nome do Projeto	Localização	% Obras	TVO Emitido?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	17.007.099	42,5%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	98,5%	35.767.813	176,5%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100,0%	4.304.417	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.677.789	11,7%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	93,9%	47.844.130	158,3%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	3.668.370	9,2%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	99,2%	16.598.791	529%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	39,4%	2.681.977	
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.959.922	17,4%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	99,2%	16.598.791	293%
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	39,4%	2.681.977	
IPCA				14,35%	32.313.181	80,8%							

¹ 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.



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 de 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 de antecipação de recebíveis presentes do empreendimento “Reserva Ibirapitanga III” e dos futuros 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 39% de vendas.

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*.

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.

