



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril 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\$ 38.935.606

Patrimônio Líquido*:
R\$ 39.410.590

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 101,21/cota

P/VP*:
0,99

Quantidade de cotistas*:
86

*Data-base: 28/03/2024.

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **abril** e acontecerá no dia **23/05** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **16/05**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (14/Abr) ¹
R\$ 1,24/Cota	1,24%
Cotação de Fechamento (14/Abr)	Yield Anualizado (14/Abr) ²
R\$ 99,99/Cota	14,88%
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR ³)	
164,40%	

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

Em 10/05 foi protocolado o *follow on* do fundo na B3, cujo **Anúncio de Início** pode ser acessado a partir deste link: [Anúncio de Início - 2ª Emissão de Cotas do ALZC11](#). Esta oferta, que possui o objetivo inicial de captação de R\$ 50 milhões, é destinada exclusivamente a investidores profissionais e os recursos obtidos serão aplicados na aquisição de novos ativos, em conformidade com a política de investimentos definida em seu [Regulamento](#). Os recursos, quando alocados, aumentarão a diversificação do portfólio e já estamos com *pipeline* bem definido e, portanto, prontos para realizar a alocação dos novos recursos de forma rápida e eficiente. Os novos ativos seguem o perfil e o retorno atual da carteira do ALZC11, e a oferta está, no momento da disponibilização deste relatório, na fase de exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma indicativo abaixo:

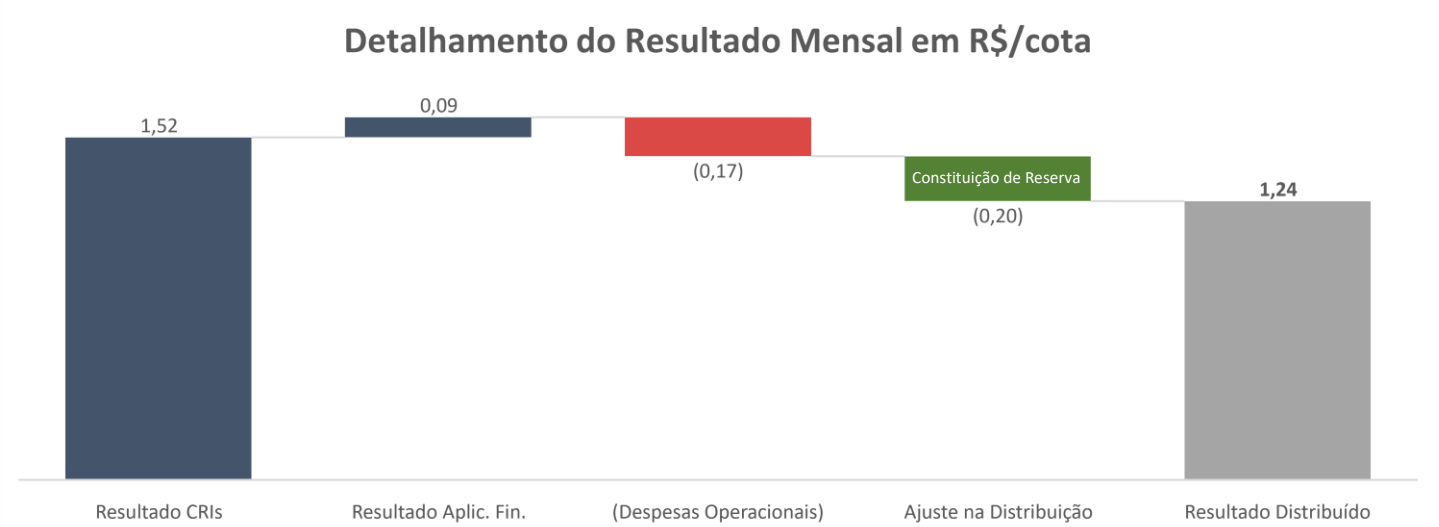
Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início	10/05/2024
2	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	15/05/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/05/2024
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	29/05/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	31/05/2024
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/06/2024
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/06/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/06/2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/11/2024

Em abril não abrimos nenhuma nova posição para o Fundo, porém aumentamos a participação no CRI MLPAR, único CRI corporativo da carteira. Com isso, o Patrimônio do ALZC encerrou o mês com 87,2% alocado em operação de crédito com carregamento ponderado próximo de IPCA+ 14,1% ao ano, e 12,8% em caixa livre para alocação. As operações de loteamento estão performando de acordo com esperado e mantendo o nível de garantias adequados.

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

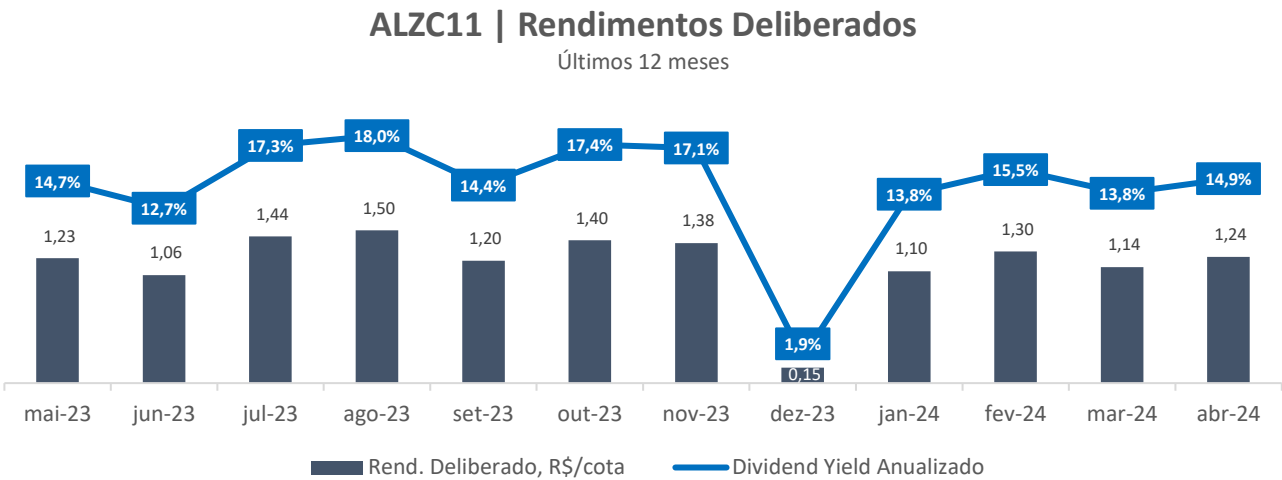
A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,44/cota** e a gestão deliberou a distribuição de **R\$ 1,24/cota**, em razão do provisionamento de despesas futuras. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 23/05 para os cotistas posicionados em 16/05** e representam um **Dividend Yield de 1,14% a.m. (ou 13,68% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 14/05.



RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

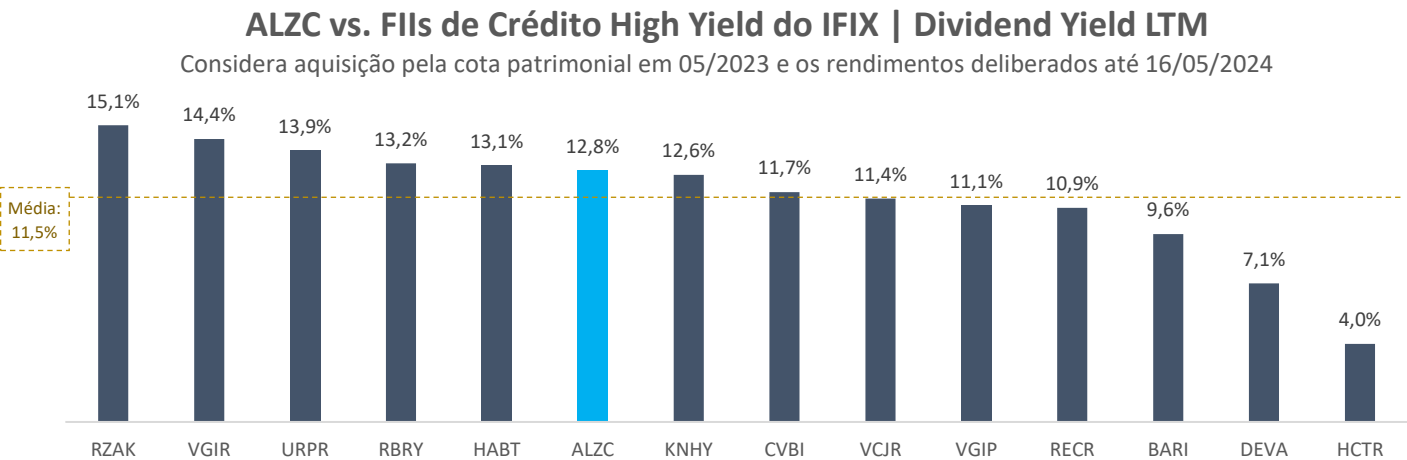
A estratégia adotada pelo ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,18/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,1% a.a.** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 14/05 e de seu IPO.



Fonte: Alianza.

Análise Comparativa

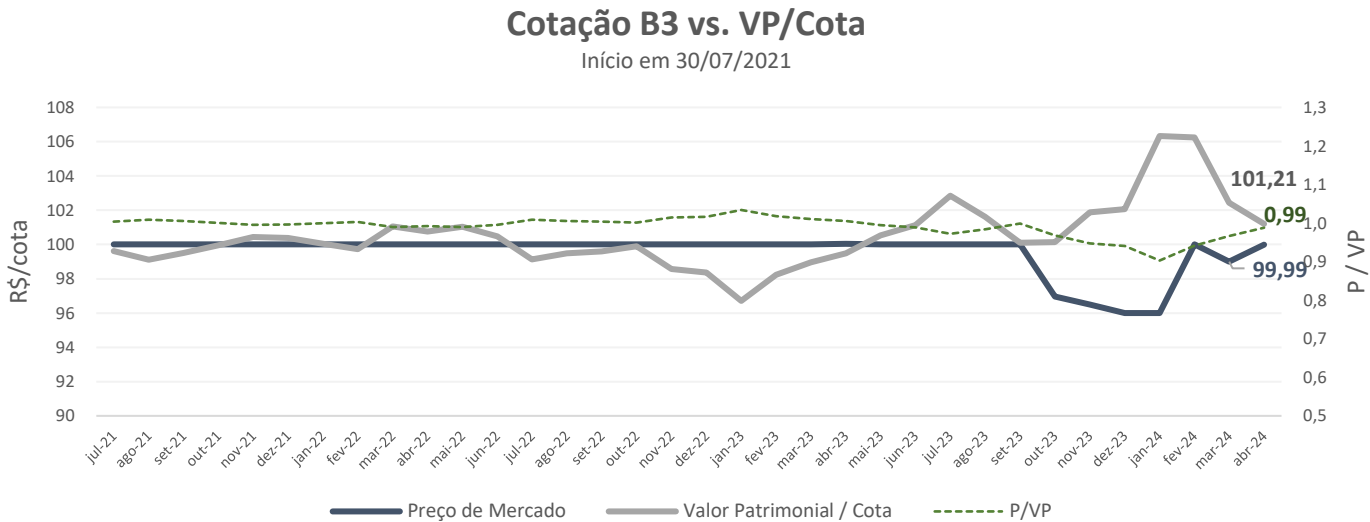
Neste relatório comparamos o Dividend Yield entregue pelo fundo nos últimos doze meses com a cota patrimonial dos FIIs de crédito *high yield* do IFIX em maio de 2023, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância 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 05/2023 em ALZC, **obteve um Dividend Yield LTM (últimos doze meses) de 12,8%, com o indicador 11,7% superior à média amostral de 11,5% 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.



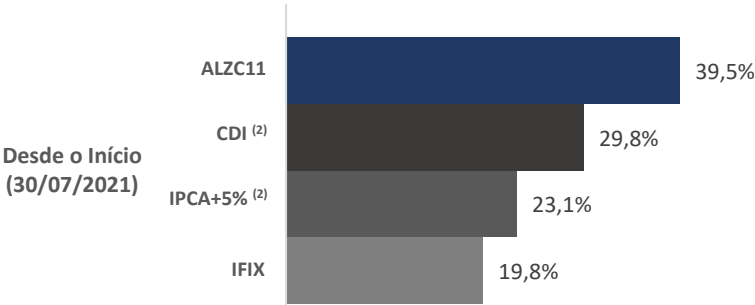
Fonte: Quantum/Alianza.

¹ A 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

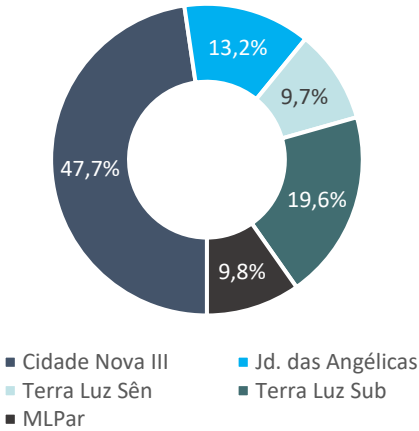
A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do fundo no fechamento do mês de março foi de **IPCA + 14,14% a.a.**, compondo 87,2% do Patrimônio Líquido. O volume em caixa representou **12,8%** do PL e será destinado para aproveitar novas oportunidades de investimento, visando aumentar a diversificação da carteira e o resultado do fundo.

Carteira de CRIs (87,2%)

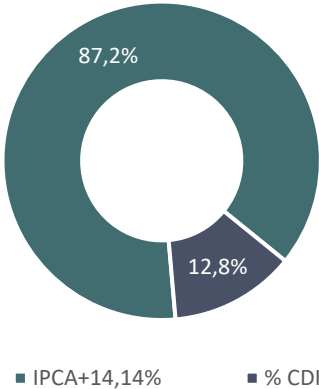
Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	TVO Emitido?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia ¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	16.630.744	41,6%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	98,5%	35.876.169	240%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100,0%	4.244.823	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.610.655	11,5%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	95,2%	45.505.379	159%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	3.390.461	8,5%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	99,2%	15.228.650	
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	3.550.734	622%
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.850.004	17,1%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	99,2%	15.228.650	
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	3.550.734	206%
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	3.401.373	8,5%	MLPar	Vargem Grande /SP	n/a	n/a	n/a	n/a	245%
IPCA				14,14%	34.883.237	87,2%							

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.

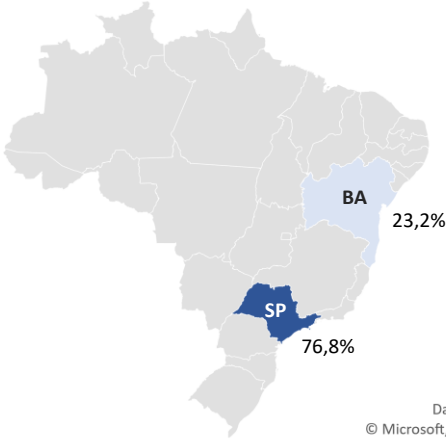
Concentração da Carteira por CRI
(% da Carteira de CRI)



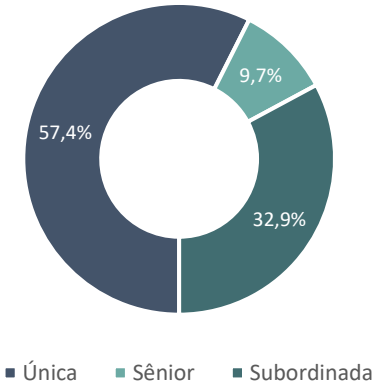
Carteira do Fundo por Indexador
(% da carteira de ativos)



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



Carteira de CRI por Tipo de Série
(% 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*.



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*.

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.

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.

