



ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILÁRIO FII

RELATÓRIO GERENCIAL

Maio 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 em 14/06:
R\$ 38.160.710

Patrimônio Líquido*:
R\$ 39.464.848

Valor Patrimonial/cota*:
R\$ 101,35/cota

P/VP*:
0,97

Quantidade de cotistas*:
112

*Data-base: 31/05/2024.

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **maio** e acontecerá no dia **24/06** para a base de investidores do Fundo posicionada no fechamento de **17/06**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (14/Jun) ¹
R\$ 1,20/Cota	1,22%
Cotação de Fechamento (14/Jun)	Yield Anualizado (14/Jun) ²
R\$ 98,00/Cota	14,69%
Rendimento em percentual do CDI (Gross Up de IR ³)	
165,28%	

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

Neste mês de maio, não realizamos qualquer modificação na alocação do portfólio do Fundo e foram mantidos, assim, os créditos em carteira, que **seguem 100% adimplentes** tanto em relação aos pagamentos quanto em relação às suas obrigações pecuniárias.

A qualidade das carteiras cedidas às operações vem melhorando mês a mês, com operação amortizando antecipadamente o saldo devedor por conta de excesso de fluxo de recebíveis (*cash sweep*).

O Patrimônio Líquido do ALZC encerrou o mês com 87,6% alocado em operações de crédito com carregos ponderados próximos de **IPCA+ 14,2% ao ano**, e 12,4% em caixa livre para novas alocações. As operações de loteamento estão performando de acordo com o esperado e mantendo o nível de garantias desejados.

A geração de caixa distribuível do Fundo foi ligeiramente inferior à dos meses anteriores tanto por conta dos feriados, que reduziram o número de dias úteis e resultaram em menor pagamento de juros, quanto por conta da inflação de março, de 0,16%, que foi a menor dos últimos 8 meses.

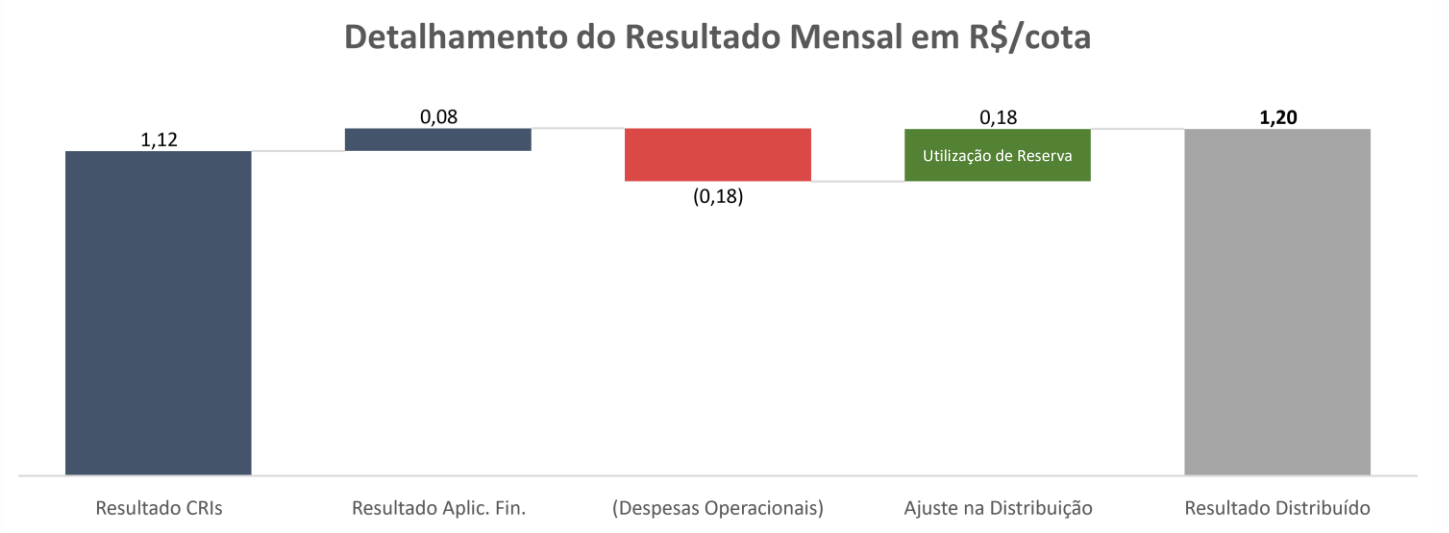
Em relação à **2ª Emissão do Fundo**, que possui objetivo de captação de R\$ 50 milhões, [estendemos o prazo](#) para recebimento das intenções de investimentos de 11/06 para 21/06. Com isso, até a data de disponibilização deste relatório, a oferta segue aberta para investidores profissionais. Para todos os demais detalhes relacionados, indicamos a leitura completa dos [documentos disponibilizados](#) até o momento.

Por fim, informamos também que ao final do mês de maio o Fundo atingiu a marca de 112 cotistas, passando, portanto, a marca mínima necessária de 100 investidores para manutenção da isenção de Imposto de Renda aos investidores pessoa física.

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.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

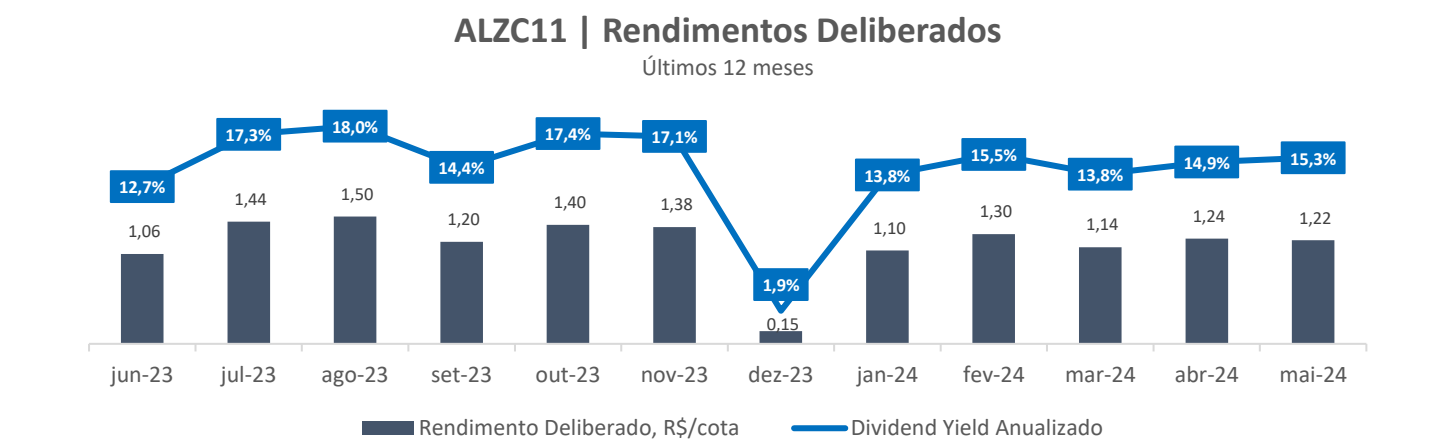
A geração de caixa distribuível no mês foi de **R\$ 1,02/cota** e a gestão deliberou a distribuição de **R\$ 1,20/cota**, utilizando R\$ 0,18/cota da reserva constituída no mês anterior. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 24/06 para os cotistas posicionados em 17/06** e representam um **Dividend Yield de 1,22% a.m. (ou 14,69% anualizado)** considerando a cota a mercado na data de fechamento de 14/06.



RENTABILIDADE

Histórico de Distribuição

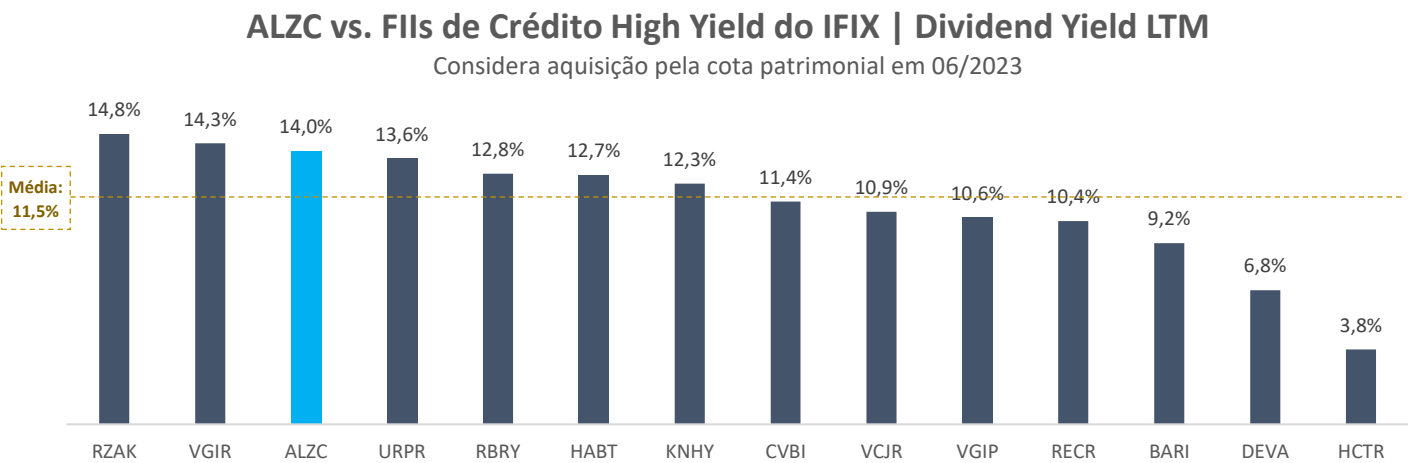
A estratégia adotada pelo ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,18/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,7% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de mai/24 e de **14,1%** considerando seu IPO.



Análise Comparativa

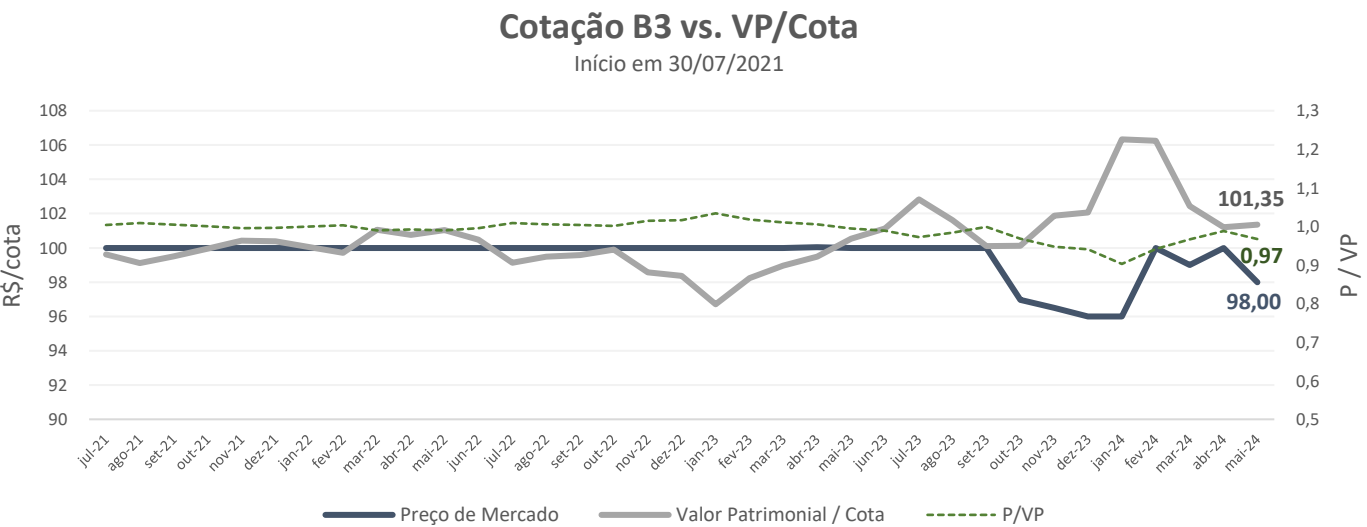
Neste relatório comparamos o *Dividend Yield* entregue pelo fundo nos últimos doze meses com a cota patrimonial dos FIIs de crédito *high yield* do IFIX em junho de 2023, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância 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 06/2023 em **ALZC**, obteve um **Dividend Yield LTM (últimos doze meses) de 14,0%, com o indicador 24,1% superior à média amostral de 11,3% 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.

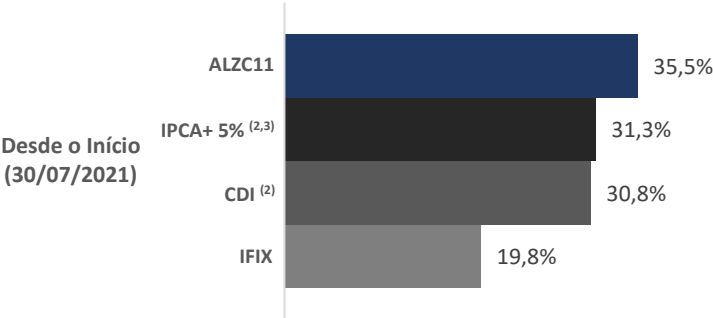


Fonte: Quantum/Alianza.
¹ A fim de mantermos a comparabilidade das informações, foram desconsiderados custos inerentes a ofertas públicas.

MERCADO SECUNDÁRIO vs. VALOR PATRIMONIAL POR COTA



7 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;
- (3) Considera o IPCA realizado no período.

PORTFÓLIO

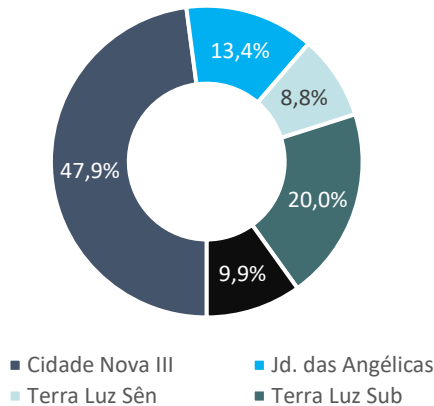
A taxa média de remuneração da carteira de CRIs do fundo no fechamento do mês de maio foi de **IPCA+ 14,2%** a.a., compondo 87,6% do Patrimônio Líquido. O caixa líquido representou 12,4% do PL e será destinado para aproveitar novas oportunidades de investimento, visando aumentar a diversificação da carteira e o resultado do Fundo.

Carteira de CRIs (87,6%):

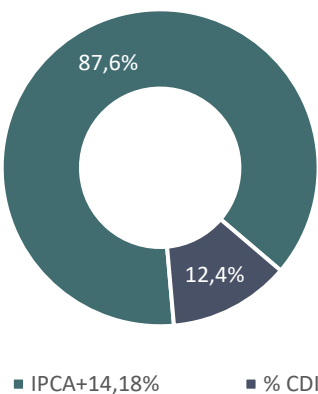
Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	TVO Emitido?	% Vendido	Carteira a VP	Razão de Garantia ¹
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	16.564.415	42,0%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	Sim	98,5%	36.041.440	242%
							Roselândia	Cotia/SP	100%	Sim	100,0%	4.204.847	
20J0546570	Loteamentos	Sub	IPCA	23,75%	4.643.680	11,8%	Jd. das Angélicas	Itupeva/SP	100%	Sim	93,9%	45.505.379	159%
22B0679375	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	3.031.867	7,7%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100,0%	14.311.381	
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	3.364.567	664%
22B0679516	Loteamentos	Sub	IPCA	15,00%	6.918.095	17,5%	Res. Ibirapitanga III	Sta. Isabel/SP	100%	Sim	100%	14.311.381	
							Terra Luz	Cachoeira Paulista/SP	100%	Sim	41,3%	3.364.567	201%
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	3.421.272	8,7%	MLPar	Vargem Grande /SP	n/a	n/a	n/a	n/a	245%
IPCA				14,18%	34.579.329	87,6%							

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.

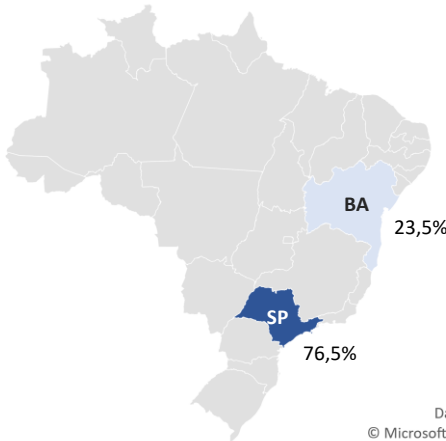
Concentração da Carteira por CRI
(em % da Carteira de CRI)



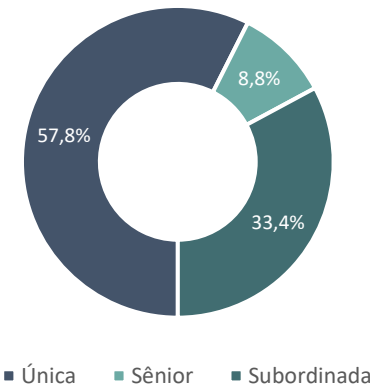
Carteira de CRI por Indexador
(em % da Carteira de CRI)



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



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.

