



**ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Novembro 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:

680.426 cotas ALZC11

### Patrimônio Líquido\*:

R\$ 67.515.072,15

### Valor Patrimonial/cota\*:

R\$ 99,22/cota

### P/VP\*:

0,95

### Quantidade de cotistas\*:

192 (+4,9% vs. set/24).

## Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **novembro** e acontecerá no dia **23/12** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **16/12**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (13/Dez) <sup>1</sup>
R\$ 1,20/Cota	1,28%
Cotação de Fechamento B3 (13/Dez)	Yield Anualizado (13/Dez) <sup>2</sup>
R\$ 93,60/Cota	15,38%

Rendimento, em % CDI (com gross up de IR<sup>3</sup>)

163,88%

<sup>1</sup> **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento B3;

<sup>2</sup> **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento;

<sup>3</sup> **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

No dia 02/12 foram divulgados os Termos de Apuração dos fundos [ALZM](#), [ALZT](#) e [ALZC](#), informando sobre os resultados positivos das Consultas Formais (AGEs) encerradas em 29/11.

Dentre as decisões aprovadas, destacam-se alterações no regulamento do fundo ALZC, bem como a abertura de uma nova oferta de cotas e a aquisição dos ativos dos fundos ALZM e ALZT mediante a emissão dessas novas cotas. Paralelamente, os cotistas dos fundos ALZM e ALZT aprovaram a venda de seus ativos ao fundo ALZC, e se tornarão, assim, cotistas do ALZC.

Esta integração representa um importante passo para a otimização da gestão dos recursos dos nossos investidores, e entendemos que proporcionará uma melhor combinação de risco e retorno, além de gerar economias de escala e aumentar a liquidez das cotas no mercado secundário.

Abaixo reproduzimos o cronograma dos próximos eventos a serem acompanhados pelos cotistas, que também se encontra no [Material de Apoio](#) atualizado e disponibilizado no dia 03/12:

Evento	Início	Fim
1 Último dia de negociação dos Fundos ALZM e ALZT	20/12/2024	
2 Divulgação do Comunicado Sobre o Envio do Custo Médio e Início do Prazo de Envio do Custo Médio	27/12/2024	
3 Prazo de envio do Custo Médio dos Fundos ALZM e ALZT, para o BTG, exclusivamente através do <a href="#">Portal do Investidor BTG</a>	27/12/2024	23/01/2025
4 Apuração, pelo BTG, do Custo Médio de aquisição, necessário para fins tributários e nos termos da legislação aplicável	23/01/2025	18/02/2025
5 Pagamento, aos cotistas, do valor referente à liquidação dos Fundos ALZM e ALZT	20/02/2025	

Agradecemos a confiança de todos na nossa gestão e a equipe de Relações com Investidores da Alianza segue à disposição para o saneamento de quaisquer dúvidas relacionadas através de nossos canais de relacionamento.

## Resultados do mês

Em novembro, os rendimentos gerados pelos CRIs da carteira ALZC foram maiores devido ao IPCA positivo de setembro, em +0,44% (vs. -0,02% em agosto), que se converteu em um resultado caixa de R\$ 1,10/cota. Utilizando parte da reserva de caixa acumulada neste semestre, deliberamos a distribuição de **R\$ 1,20/cota, que representa um Dividend Yield de 1,35% a.m. (ou 15,74% anualizado)**.

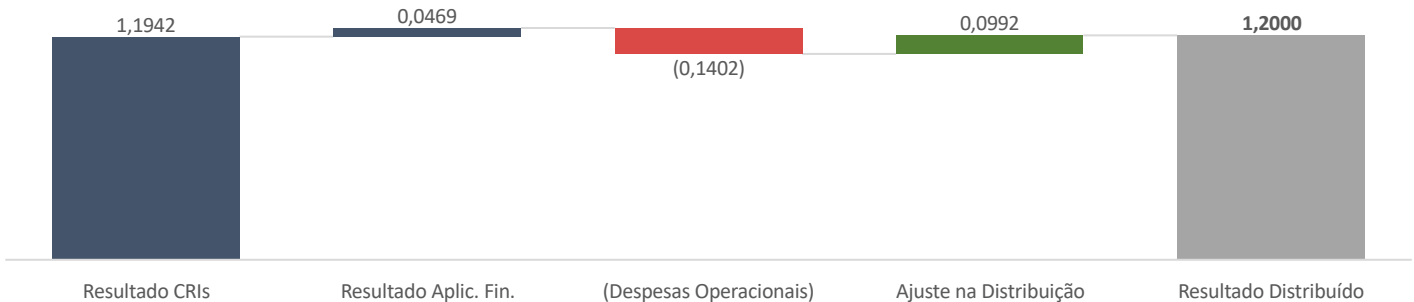
Com o intuito de linearizarmos as distribuições futuras, manteremos como reserva para o próximo semestre 5% do resultado gerado, já levando em conta o pagamento taxa de performance, da mesma forma como foi feito no primeiro semestre de 2024. Com isso, o ALZC encerra o mês de novembro com **reserva de lucro de R\$ 0,22/cota** para os próximos períodos.

Em relação às movimentações de carteira, adquirimos R\$ 5,8 milhões do CRI Roselândia, estruturado pela Alianza. O ativo tem como lastro a carteira de recebíveis de loteamentos localizados em Cotia/SP que, além de uma razão de garantia confortável, conta também com lotes alinhados como garantia e 20% de subordinação do empreendedor do projeto. Portanto, a alocação do fundo estabeleceu-se em 12 ativos, dentro do perfil *high yield*, extremamente bem amarradas e precificadas, com taxas de retorno médias a elevadas e com garantias robustas. Vale ressaltar que, por regulamento, o Fundo passa por critérios diligentes para aquisição dos CRIs, com diversos parâmetros objetivos. Para mais detalhes a respeito, indicamos a leitura dos slides #17 e 18 do [Material de Apoio](#) publicado em 03/12. Ao final do mês, apenas 1% do Patrimônio do ALZC estava alocado em caixa.

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL

A geração de caixa distribuível no mês foi de R\$ 1,10/cota e a distribuição será de 109% deste resultado, reduzindo marginalmente a reserva atual para R\$ 0,22/cota. Os rendimentos deliberados serão **distribuídos no dia 23/12 para os cotistas posicionados em 16/12 e representam um Dividend Yield de 1,28% a.m. (ou 15,38% anualizado)** considerando a cota a mercado no fechamento de 13/12.

### Detalhamento do Resultado Mensal em R\$/cota

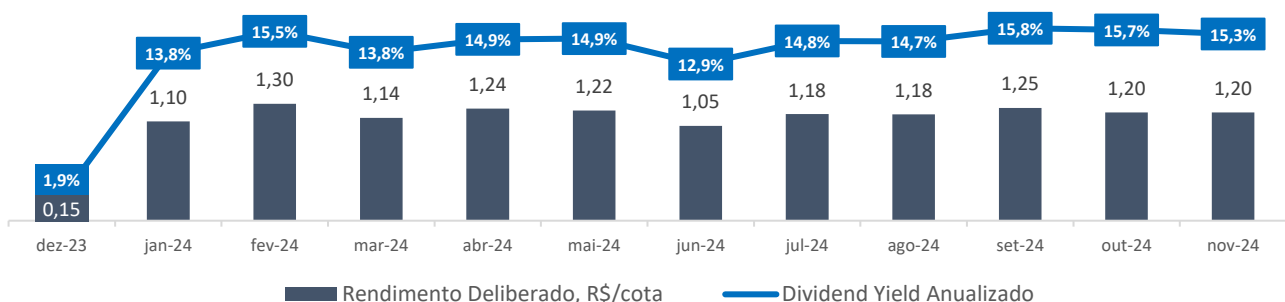


## Histórico de Distribuição

A estratégia de crédito *high yield* do ALZC segue entregando bons resultados, conforme demonstrado no gráfico abaixo. **O rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,10/cota**, que representa um **dividend yield LTM de 14,0% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de nov/24 e de **13,2%** considerando seu IPO.

### ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Últimos 12 meses



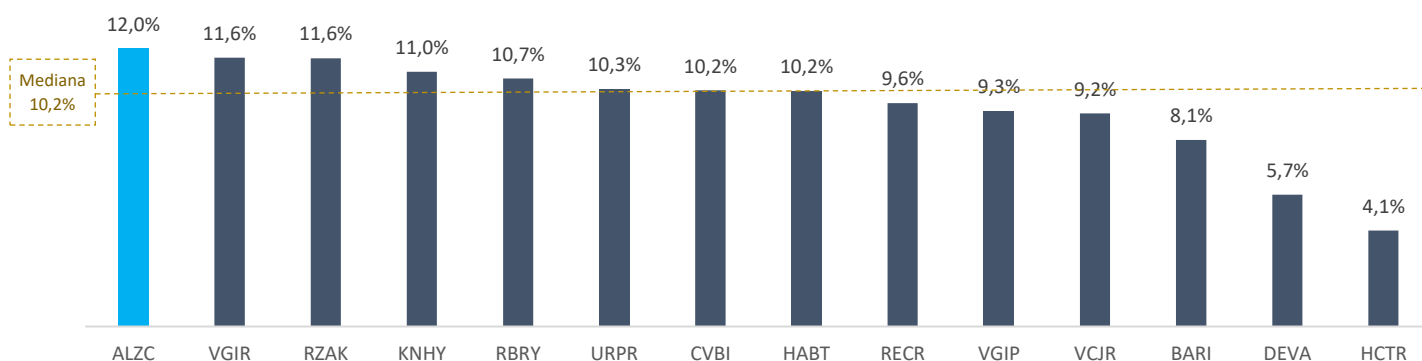
## RENTABILIDADE

### Análise Comparativa

Neste relatório comparamos o ALZC com os FIIs de crédito *high yield* do IFIX através do *Dividend Yield* entregue nos onze primeiros meses do ano (11M24), simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas<sup>1</sup>. 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 recebeu, em 11M24, um *Dividend Yield* de 12,0%, sendo o indicador 17,8% superior à mediana amostral de 10,2% 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* 11M24

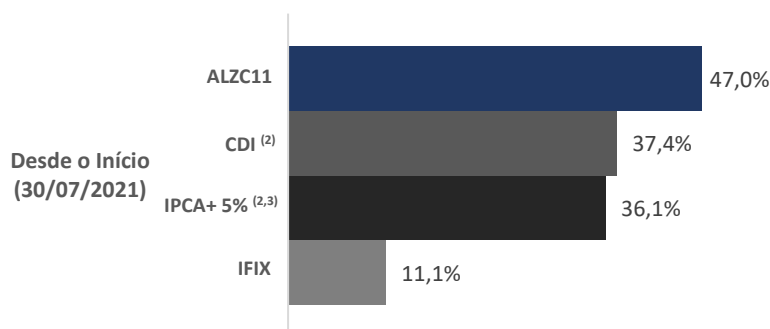
Considera aquisição pela cota patrimonial a R\$ 100,00<sup>1</sup> e os rendimentos deliberados até 29/11/2024



Fonte: Quantum/Alianza.

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

## RETORNO HISTÓRICO | COTA PATRIMONIAL + RENDIMENTOS <sup>(1)</sup>



(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 99,0% do Patrimônio Líquido e concluindo a alocação dos recursos captados na última chamada de capital.

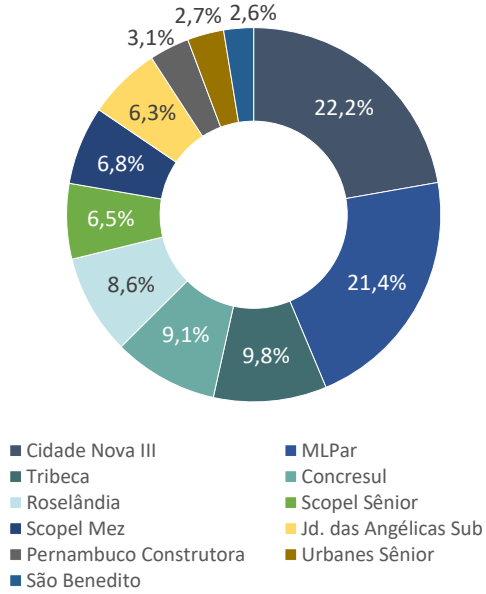
### Carteira de CRIs (99,0%):

Código IF	Segmento	Série	Index.	Spread	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	Localização	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP <sup>1</sup>	Estoque <sup>1</sup>	Razão de Garantia <sup>1</sup>
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	14.996.372	22,0%	Cidade Nova III	Barreiras/BA	100%	99%	23.086.984	895.336	183%
							Roselândia V	Cotia/SP	100%	100%	3.948.466	0	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	14.466.145	21,2%	MLPar	Vargem Grande Paulista/SP	n/a	n/a	n/a	100.000.000	235%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	4.267.280	6,3%	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%	4.391.314	6,4%	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%	6.598.612	9,7%	Tribeca	Londrina/PR	76%	65%	25.120.715	17.665.801	138%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,00%	6.117.136	9,0%	Neo Garden	Rondonópolis/SP	8%	41%	57.847.843	99.273.670	229%
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	5.832.914	8,6%	Recanto Roselândia	Cotia/SP	100%	100%	2.867.108	0	144%
							Roselândia Alvorada	Cotia/SP	90%	57%	7.192.658	3.000.000	
20J0546570	Loteamentos	Sub.	IPCA	23,75%	4.582.693	6,7%	Jardim das Angélicas	Itupeva/SP	100%	94%	35.745.281	525.027	129%
23J1753853	Término de Obra	Única	DI	5,75%	2.333.848	3,4%	Pernambuco Construtora	Recife/PE	77%	96%	41.668.653	11.457.904	183%
21D0503168 21D0503170	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	2.123.088	3,1%	Cidade Universitária	Santa Maria/RS	100%				
Residencial Bauhaus							Santa Maria/RS	100%	87%	12.341.594	46.102.233	765%	
Alberto Schons							Santa Maria/RS	100%					
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,00%	1.738.028	2,6%	São Benedito	Cuiabá/MT	n/a	n/a	25.368.770	168.846.304	143%
				<b>IPCA</b>	<b>12,5%</b>	<b>67.447.430</b>	<b>99,0%</b>						

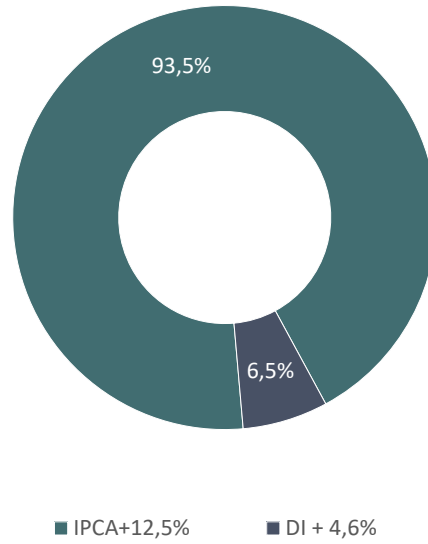
<sup>1</sup> Saldos atualizados com base no último relatório disponibilizado pelos agentes de monitoramento ou securitizadora.

<sup>2</sup> Considera a razão entre a carteira de recebíveis elegíveis a valor presente e o estoque com 50%, dividido pelo saldo devedor do CRI.

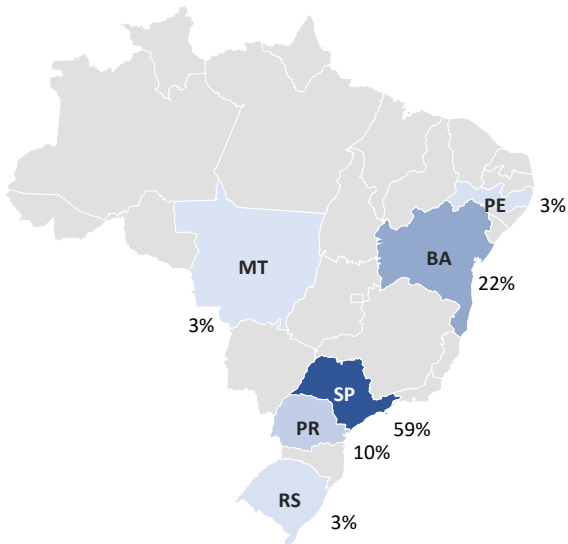
**Alocação por CRI**  
(em % da Carteira de CRI)



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

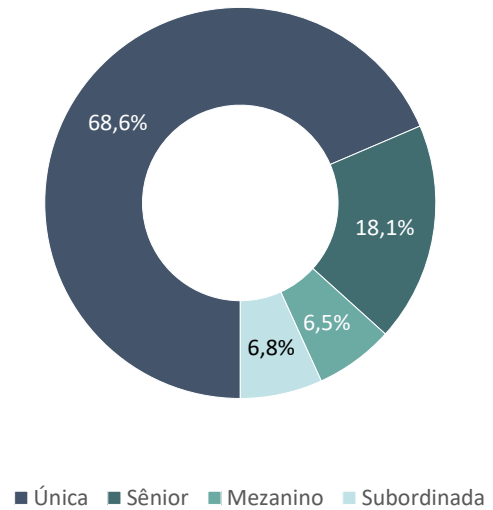


**Recebíveis Cedidos por Estado**  
(% do total de recebíveis cedidos aos CRIs)



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.

## 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.



## São Benedito

Cuiabá/MT

Código IF	23F2474864
Data da Emissão	27/06/2023
Vencimento	15/10/2026
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%
Série	Única

**Resumo:** O Grupo São Benedito é uma holding mato-grossense, formada através da fusão entre a construtora e incorporadora São Benedito e empresas de segmentos diversos, como Energia, Restaurantes, Redes de Academias e Agronegócios. Possui mais de 40 anos de experiência em construção e incorporação e buscou, através deste CRI, alongar sua dívida corporativa e destinar recursos a obras de seus empreendimentos.

**Garantias:** Aval PF e PJ, Cessão Fiduciária de Recebíveis c/ *cash sweep* e AF de estoque de 8 empreendimentos entregues.

## Roselândia

Cotia/SP



Código IF	24J2539958
Data da Emissão	01/11/2024
Vencimento	25/11/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Sênior

**Resumo:** CRI antecipou os recebíveis das carteiras dos loteamentos *Recanto Roselândia* e *Roselândia Alvorada*, ambos localizados em Cotia-SP. O primeiro foi lançado em 2018, possui TVO emitido e está 99% vendido, enquanto o segundo foi lançado em 2023, tem 90% das obras concluídas e 57% vendido, com expectativa de emissão de TVO para o 1T25.

**Garantias:** Subordinação de 20%; Alienação Fiduciária (AF) de Cotas da SPE; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Promessa de AF dos lotes em estoque; Fundo de Reserva de no mínimo 3x PMTs; e Fundo de Despesas.

## 7 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.

